



Universidad
Carlos III de Madrid

Universidad Carlos III
Instituto Universitario Pascual Madoz
del Territorio, Urbanismo y Medio Ambiente
Máster de Política Territorial y Urbanística
20ª Edición (Curso 2009/2010)



Urbanismo y desarrollo sostenible en Allariz

Implicaciones sociales y económicas

Fabio Gándara Pumar
Getafe, 17 de septiembre de 2010

ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN.....	3
1.1. La apuesta por el desarrollo sostenible	3
1.2. Objetivos del trabajo y enfoque metodológico.....	5
2. ALLARIZ: ANTECEDENTES Y SITUACIÓN PREVIA	6
3. EL CAMBIO HACIA UN MODELO SOSTENIBLE	9
4. PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA Y ACTUACIONES LLEVADAS A CABO EN EL PERIODO 1990-2010	10
4.1. Normas Subsidiarias de 1994	10
4.1.1. <i>Elaboración y tramitación.....</i>	<i>11</i>
4.1.2. <i>Diagnóstico, objetivos y contenido</i>	<i>11</i>
4.2. Plan Especial de Ordenación, Conservación, Protección y Reforma Interior del Casco Histórico	15
4.2.1. <i>Elaboración y tramitación.....</i>	<i>16</i>
4.2.2. <i>Diagnóstico, objetivos y contenido</i>	<i>17</i>
4.3. PXOM de 2003.....	20
4.3.1. <i>Elaboración y tramitación.....</i>	<i>21</i>
4.3.2. <i>Diagnóstico, objetivos y contenido</i>	<i>22</i>
4.4. Gestión urbanística.....	24
4.5. Otras actuaciones vinculadas al desarrollo sostenible: Reserva de la Biosfera, recuperación de superficies abandonadas, central de biomasa y Granja O Rexo	27
4.5.1 <i>Recuperación de superficies.....</i>	<i>28</i>
4.5.2 <i>Central de biomasa</i>	<i>28</i>
4.5.3 <i>Implantación de granja, quesaría y escuela silvopastoril en "O Rexo"</i>	<i>29</i>
4.5.4 <i>Reserva de la Biosfera.....</i>	<i>29</i>
5. BALANCE DE LAS ACTUACIONES REALIZADAS	30
6. CONSECUENCIAS SOCIALES Y ECONÓMICAS DE LA ADOPCIÓN DE UN MODELO DE DESARROLLO SOSTENIBLE.....	31
6.1. Población y demografía.....	31
6.2. Economía	33
6.3. Participación ciudadana	36
6.4. Resumen global.....	37
7. RETOS Y PROPUESTAS PARA EL FUTURO	37
8. CONCLUSIONES	39
9. BIBLIOGRAFÍA	40
ANEXOS	41

1. INTRODUCCIÓN

1.1. LA APUESTA POR EL DESARROLLO SOSTENIBLE

El término de desarrollo sostenible fue acuñado por primera vez en 1987 por la Comisión Mundial para el Medio Ambiente y el Desarrollo¹, como aquel proceso de cambio “*en el que la explotación de los recursos, la dirección de las inversiones, la orientación del desarrollo tecnológico y el ajuste institucional son consistentes con las necesidades tanto presentes como futuras*”. Se empezaba a configurar así un movimiento que no se limitaba a promover un sesgado ambientalismo, sino que pretendía instaurar un nuevo paradigma que impregnase todo el campo de acción política, social y económica.

No obstante, no sería hasta la Conferencia sobre Medio Ambiente y Desarrollo celebrada en Río de Janeiro en 1992, y que, con más de 20.000 participantes, se convirtió en el más importante evento sobre medio ambiente que hasta la fecha haya tenido lugar, cuando verdaderamente se inicia un sistema de entendimiento mundial que promueve la necesidad de garantizar la indivisibilidad de la protección ambiental y los procesos de desarrollo social y económico, mediante un compromiso político y un consenso al más alto nivel.

En base a los acuerdos emanados de esta Conferencia, cientos de gobiernos de todos los niveles territoriales a escala mundial comenzaron distintos programas de actuaciones orientados a lograr una adecuada integración del medio ambiente y desarrollo económico y social en el horizonte del siglo XXI.

Estas acciones se centraron principalmente en el ámbito local, teniendo en cuenta el axioma principal surgido de dicha conferencia: que la consecución de una sociedad sostenible sólo puede ser lograda a través de la toma de decisiones a nivel municipal, y, sin duda, han obtenido hasta el momento éxitos ciertamente destacables.

No obstante, en muchos de estos casos, las medidas pro sostenibilidad adoptadas en el ámbito local no pasan de ser una mera declaración de intenciones o un simple recurso discursivo, no existiendo un compromiso real de los municipios al respecto, al limitarse a ser la utilización del término desarrollo sostenible una mera etiqueta propagandística que no implica la existencia de un análisis o agenda real y coherente con sus principios.

¹ Our Common Future, Comisión Mundial para el Medio Ambiente y el Desarrollo, Oxford University Press, 1987

En ocasiones, esta situación viene suscitada por una inadecuada comprensión del paradigma, en cuanto existen reticencias políticas y de diversos sectores económicos y sociales a la hora de implementar realmente una agenda sostenible por temor a que la misma comprometa el desarrollo económico del ámbito municipal correspondiente, así como interpretaciones sesgadas de distintos sectores que utilizan el concepto de desarrollo sostenible desde el enfoque que conviene a sus intereses.

Ciertamente, podrá apreciarse la existencia de diversidad de interpretaciones de este paradigma, fluctuando sus concepciones desde aquellas que anteponen el crecimiento económico al medio ambiente, hasta las que consideran que tiene que ver más con una protección absoluta de la naturaleza aun a costa de el bienestar humano.

No obstante, al margen de las interpretaciones más extremas existentes, a día de hoy existe un consenso generalizado en que, partiendo de la definición efectuada por la Comisión Mundial para el Medio Ambiente y el Desarrollo, el desarrollo sostenible se configura como un concepto multidimensional que involucra, por lo menos tres dimensiones: la ambiental, la económica y la social.

En todo caso, la premisa básica de esta filosofía que de forma habitual aún no es asumida por la mayor parte de las autoridades y ciudadanos, medios de comunicación y demás entidades, es que la idea de desarrollo sostenible no se refiere en todo caso a una apuesta exclusiva por el medio ambiente, sino a una apuesta por la sostenibilidad integral del municipio. La sostenibilidad o es global e integral o no es sostenibilidad.

Por tanto, para hablar de una verdadera apuesta por esta vía, será preciso concretar un modelo de desarrollo que permita conciliar el desarrollo económico del municipio con la cohesión social y las exigencias medioambientales.

Y para que esta apuesta por la sostenibilidad tenga éxito, el urbanismo ha de jugar un papel central en la política de un municipio, como instrumento ordenador, catalizador y transformador que permita el cambio a un nuevo modelo impulsándolo y estableciendo un marco global del proceso.

El planeamiento urbanístico, mediante la articulación de pasos sucesivos que van desde el reconocimiento de la realidad y la elaboración de un diagnóstico hasta la formulación de objetivos y de criterios generales para la intervención en la realidad del territorio, se

configurará así como instrumento básico de los municipios para poder elaborar un proyecto integral de futuro basado en el desarrollo sostenible.

Cuando se habla de urbanismo aplicado al desarrollo sostenible, habrán de tenerse en cuenta igualmente las tres perspectivas que se deducen de la definición de desarrollo sostenible comúnmente aceptada:

1. Sostenibilidad medioambiental².
2. Sostenibilidad económica³.
3. Sostenibilidad social⁴.

1.2. OBJETIVOS Y ENFOQUE METODOLÓGICO

La premisa de este trabajo pasa por analizar el papel del urbanismo en un municipio gallego abocado a la degradación y a la decadencia en cuanto catalizador del cambio hacia un modelo paradigmático de desarrollo sostenible, demostrando a partir de esta experiencia concreta que, en todo caso, la apuesta por el respeto a los más exigentes criterios de calidad urbana y

² “El urbanismo ha de ocasionar el mínimo impacto sobre el medio ambiente y el espacio, debe desarrollarse el medio urbano proponiendo consumir la cantidad menor de recursos y energía y generar la menor cantidad posible de residuos y emisiones”.

Asimismo, “el urbanismo también debe buscar la restauración ambiental, por lo que se debe implementar el ordenamiento ecológico como estrategia para ordenar las actividades económicas de la ciudad, así como el uso racional del territorio, hacer congruente la vocación territorial con las actividades productivas y las construcciones de la ciudad, las diferentes intervenciones y funciones que se prevén para un territorio determinado y el desarrollo socioeconómico equilibrado entre regiones” (Alfredo Ramírez Teviño y Juan Manuel Sánchez Núñez, *Enfoques de desarrollo sostenible y urbanismo*. Revista Digital Universitaria, UNAM, México, 2009).

³ El desarrollo urbano debe ser económicamente viable, es decir “no deberá comprometer más recursos que los estrictamente necesarios en los proyectos de desarrollo y a la vez éstos deben aportar una ventaja económica a la ciudad y sus habitantes, donde evidentemente se incluye la generación de empleos y elevar la competitividad de la urbe, con la intención de ir generando la equidad económica entre la sociedad. Además, el desarrollo urbano debe incorporar las tecnologías sustentables en sus construcciones e inmobiliario y así generar oportunidades de negocio en este campo” (Alfredo Ramírez Teviño y Juan Manuel Sánchez Núñez, *Enfoques de desarrollo sostenible y urbanismo*. Revista Digital Universitaria, UNAM, México, 2009).

⁴ El urbanismo sostenible debe perseguir el bienestar de la sociedad. Por ello ha de exigirse que cualquier proyecto de urbanismo sostenible, “responda a las demandas sociales de su entorno, mejorando la calidad de vida de la población, y asegurando la participación ciudadana en el diseño del proyecto. Asimismo, “la participación de los usuarios en la gestión de los servicios, requiere una participación directa e indirecta. Las prácticas de la participación ciudadana deben de constituirse como una parte fundamental de la sustentabilidad urbana. La participación civil no es sólo una consulta masiva al público, debe ser la expresión del interés mayoritario de la sociedad en el desarrollo urbano” (Alfredo Ramírez Teviño y Juan Manuel Sánchez Núñez, *Enfoques de desarrollo sostenible y urbanismo*. Revista Digital Universitaria, UNAM, México, 2009).

medioambiental va unida a y tiene una incidencia altamente positiva en los factores económicos y sociales de un municipio, implicando importantes mejoras tanto en su economía como en el bienestar de sus ciudadanos.

Para ello, se analizarán las políticas sostenibles llevadas a cabo en Allariz durante los últimos decenios, y su incidencia en los indicadores económicos y sociales más relevantes del municipio.

En relación con este presupuesto, se analizará igualmente el elemento de la participación ciudadana en cuanto factor imprescindible para constatar el éxito de un modelo sostenible, abordando las posturas iniciales adoptadas al respecto y la evolución de la percepción experimentada por la opinión ciudadana en vista de los beneficios reportados por este cambio de paradigma.

El caso elegido para el estudio, el del municipio ourensano de Allariz, destaca en cuanto se erige como excepción en Galicia a la endeble planificación urbanística y territorial predominante, siendo prácticamente el único ejemplo de un municipio gallego eminentemente rural y de pequeño tamaño que ha apostado por el desarrollo sostenible, opción que le ha valido haber sido galardonado en 1994 con el Premio de Urbanismo de la Unión Europea, la obtención en el año 2000 de la calificación GOOD sobre buenas prácticas para la mejora del entorno urbano por parte del Centro de Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos, y el ser seleccionado para formar parte de la Reserva de la Biosfera de la UNESCO en el 2005.

Se trata de una experiencia que desde una villa de pequeño tamaño ha contribuido a la tarea, imprescindible para la sostenibilidad del conjunto del territorio nacional, de preservar los asentamientos humanos en el medio rural, evitando el abandono y el deterioro de su patrimonio y de sus espacios naturales, afrontando con éxito y base participativa un proceso de que ha buscado la revitalización local en base a diversificar su base económica, preservar su entorno natural, y mejorar las condiciones de vida de sus ciudadanos.

2. ALLARIZ: ANTECEDENTES Y SITUACIÓN PREVIA

Allariz es un municipio situado en la mitad occidental de la provincia de Ourense, con una extensión de 85,96 km², y una población en el año 2008 de 5.690 habitantes, repartidos en 92 núcleos de población y la cabecera municipal, circunstancia que pone de manifiesto el carácter disperso y eminentemente rural de este territorio (63 h/km²). El municipio se encuentra encuadrado en la comarca que forman las tierras de Allariz y Maceda, ocupando el

centro de la mitad occidental y granítica de la provincia. La red hidrográfica gira en torno al río Arnoia, que atraviesa el municipio de este a oeste.

El valle del río Arnoia, en el que se localizan más del 80% de las tierras del municipio, se enmarca entre dos cadenas montañosas que atraviesan el territorio de oeste a este. El territorio de Allariz se configura como un gran anfiteatro entre esas dos cadenas que rodean una cañada en general estrecha, articulada por el río Arnoia. La configuración morfológica propició su condición de territorio de paso obligado.

La pieza básica de su hidrografía la constituye el río Arnoia. A su paso por tierras de Allariz fue, desde la antigüedad, utilizado como fuente de energía, gracias a las decenas de diques o presas construidos en su cauce y el aprovechamiento de su caudal para el funcionamiento de molinos, riego, producción de energía eléctrica, etc.

El inicio de la historia de esta localidad se remonta al siglo VI, cuando los suevos, presentes en la comarca, fundan el enclave de Vila Alaricii, pero el lugar no comienza a cobrar verdadera importancia hasta el siglo XI, cuando Alfonso VI manda construir murallas y una gran fortaleza en la localidad, y comienza a funcionar como centro neurálgico del Reino. En el siglo XII Alfonso VII le concede a la Villa un Fuero que la convierte en Villa Real, y Sancho IV la denomina “Llave del Reino de Galicia”. No obstante, el hecho de haber sido una villa afín a Pedro I El Cruel durante la guerra civil mantenida con su hermanastro, y que finalizaría tras el asesinato del primero a manos de éste en 1369, aboca a Allariz a una etapa de decadencia fruto de las represalias tomadas por el nuevo regente. En los siglos venideros, la villa de Allariz languidece, a pesar de que entre los siglos XVI y XVII se producen varios hitos urbanos, con la construcción de numerosas casas hidalgas y de los cuatro *cruceiros* de la Villa.

El siglo XIX comienza con la ocupación de las tropas napoleónicas, causante de numerosos daños en el patrimonio de la Villa. La desamortización de mediados de siglo llevó al desmantelamiento del Castillo y arruinó el Convento. El siglo finaliza con importantes cambios en la fisionomía urbana, debido a la desaparición del puente de la Zapatería y de buena parte de los tramos de la muralla.

No obstante, a principios del siglo XX, Allariz vive un nuevo momento de prosperidad, llegando a tener unos 10.000 habitantes. Esta pujanza derivaba del dinamismo de la actividad agrícola-artesanal del lino, que llegó a ocupar más de 50 talleres en la Villa. La decadencia de

esta actividad vendrá pareja con el auge del cuero y el calzado, principal actividad industrial desde ese momento hasta principios de los años 60.

Por otra parte, hasta este momento, la agricultura y la ganadería no pasaban de un nivel de autoconsumo, al igual que en la mayor parte de la Galicia rural.

Desde entonces, y a pesar de la declaración de la villa como Conjunto Histórico-Artístico en 1971, con la destrucción de los sectores industriales mencionados debido a la falta de infraestructuras y el déficit de aplicación de políticas activas que impulsaran la modernización y transformación de los mismos, se produce una decadencia económica y demográfica en la que Allariz llega a perder la mitad de su población, y que se ve acentuada por la cercanía de la capital de provincia, polo económico que atrae la mayor parte de la actividad en este período.

La llegada de la democracia no supuso un punto de inflexión para Allariz: la decadencia del municipio seguía acentuándose, y la falta de incentivos y de tejido económico y empresarial provocaban un éxodo constante de población.

A finales de los 80, la situación del municipio se caracterizaba por una serie de rasgos negativos definitorios:

- Graves consecuencias demográficas de los procesos migratorios sufridos.
- Déficit de infraestructuras de comunicación con los municipios limítrofes y entre los diferentes núcleos del propio municipio.
- Abandono de construcciones emblemáticas por parte de sus propietarios.
- Abandono del río Arnoia, con la contaminación de su cauce debido a los vertidos directos al mismo sin ningún tipo de tratamiento y la creciente intransitabilidad de sus riberas, plagadas de maleza, que redundaban en repercusiones negativas para su flora y su fauna.
- Abandono total de las construcciones de uso industrial y agrícola al borde del río.
- Dispersión de la población, con falta de acceso a los servicios más básicos para grandes sectores de la población.
- Abastecimiento de agua inadecuado e insuficiente.
- Carencia de mecanismos de participación de los ciudadanos en la vida municipal.
- Carencia de normativa para regular las intervenciones urbanísticas en el territorio del municipio.

En ese momento, la economía de Allariz seguía dominada por un sector primario escasamente modernizado, que ocupaba al 35,5% de la población activa. El sector secundario ocupaba al 32% de la población activa, con cierta importancia de la construcción (16%). El terciario se concentraba en la cabecera municipal y estaba vinculado a la escasa administración pública y a empresas de tipo familiar.

3. EL CAMBIO HACIA UN MODELO SOSTENIBLE

El punto de inflexión llegó en el año 1989, cuando los vecinos comenzaron a protestar por la degradación del cauce del río, el mal estado de las viviendas y la falta de servicios, ocupando el Ayuntamiento el 11 de agosto de ese año y obligando a dimitir al alcalde del municipio.

Por lo tanto, la movilización social aparece como factor detonante y fundamental a la hora de propiciar el resurgimiento del pueblo de Allariz y su renovada apuesta por el desarrollo sostenible. Sin la participación ciudadana activa difícilmente se hubiesen producido las condiciones propicias que supusieron apostar por el modelo de crecimiento que ha seguido Allariz durante los últimos años.

Anxo Quintana, candidato del BNG, comenzó a ejercer como alcalde interino, y en un breve período de tiempo comenzó a gestar con los vecinos un proyecto para recuperar el entorno histórico y natural del municipio, identificando y fomentando los recursos con los que naturalmente contaba el pueblo:

- Un conjunto histórico-artístico de gran importancia, que, pese a su deficiente conservación, estaba en disposición de ser rehabilitado y puesto en valor.
- Un entorno natural compuesto de unas 8.000 hectáreas de superficies agrarias y forestales, hasta el momento en un alarmante estado de abandono.
- La cercanía de la villa de Allariz a la capital provincial de Ourense que, hasta el momento había incidido como factor negativo en el desarrollo socioeconómico del municipio.

De acuerdo con la diagnosis efectuada, se llegó a la conclusión de la ineludible necesidad de adoptar una política urbanística y territorial basada en la recuperación del patrimonio arquitectónico, histórico-artístico, etnográfico, agrario y forestal, a través de la implementación de una amplia normativa que abordase aspectos urbanísticos, patrimoniales y ambientales, y la puesta en valor del mismo, esto es, la conversión de este patrimonio en recurso económico para facilitar su recuperación y conservación. En este proceso será clave,

como a continuación veremos, la creación de un marco de participación en el que colaborarán empresas, ciudadanos y técnicos municipales.

Se comenzó a trabajar en base a estas premisas sobre el medio natural y urbano desde una óptica del desarrollo sostenible, iniciándose un programa coordinado de actuaciones cuyo objetivo central pasaba por mejorar las condiciones de vida locales y por potenciar los atractivos del lugar con el objeto de potenciar la aparición de una nueva industria: la turística.

Así, las prácticas puestas en marcha desde un enfoque global y pluridisciplinar abarcarán desde la ordenación territorial, la rehabilitación del casco histórico, el abastecimiento de agua, iniciativas de ahorro energético, tratamiento de residuos, y mejora del transporte y las infraestructuras entre los distintos núcleos.

4. PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA Y ACTUACIONES LLEVADAS A CABO EN EL PERIODO 1990-2010

4.1. NORMAS SUBSIDIARIAS DE 1994

Una vez consolidado el cambio de poder político en el municipio, la institución municipal consideró de forma inmediata la urgencia de variar radicalmente el desarrollo urbanístico que hasta entonces venía experimentando el municipio. Se concluyó que lo lógico era elaborar la ordenación territorial necesaria para desarrollar cualquier acción de futuro. Por ello, se hacía necesaria la elaboración de un instrumento de ordenación integral.

Al margen de la voluntad del equipo de gobierno municipal de enmarcar su política general de acuerdo con un instrumento de ordenación territorial adecuado, y la necesidad que de su aprobación experimentaba sin duda el municipio, ha de tenerse en cuenta que era preciso atender igualmente a las exigencias de orden legal que emanaban de la normativa vigente en ese momento. En efecto, tanto en las Disposiciones Transitorias de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, de Reforma de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (Ley del Suelo de 1975), como en las de la Ley 11/1985, de 22 de agosto, de Adaptación de la Ley del Suelo a Galicia (Ley 11/1985 de adaptación de la Ley del Suelo), se señalaban plazos perentorios para la formulación del planeamiento urbanístico municipal de los Ayuntamientos que carecían del mismo.

Por otra parte, debe destacarse que las Normas Subsidiarias y Complementarias de la Provincia de Ourense señalaban a Allariz como uno de los veintiún municipios orensanos con un alto grado de complejidad urbanística (Área 2), correspondiéndole, por tanto, la figura de

planeamiento prevista en la Ley del Suelo de 1975 denominada Normas Subsidiarias de tipo b) (esto es, las que pueden clasificar el suelo municipal en urbano, apto para urbanizar y no urbanizable).

Por todas esas razones, se comenzó la elaboración de las Normas Urbanísticas Subsidiarias del municipio, basándose en un análisis preciso de la situación que en aquel momento vivía Allariz.

4.1.1. Elaboración y tramitación

Aunque en el Pliego de Condiciones se establecía un Plan de Etapas que preveía la elaboración de un Avance de Planeamiento, de acuerdo con las exigencias del entonces vigente artículo 125 del Real Decreto 2159/1978, de 23 de Junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el Desarrollo y Aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (Reglamento de Planeamiento), la aprobación posterior del nuevo Texto Refundido de la Ley del Suelo por el Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio (Texto Refundido de 1992), supuso la desaparición de dicha exigencia, siendo potestad de las entidades promotoras del planeamiento la formulación de dichos Avances. Por tanto, en vista del retraso debido a la ausencia de cartografía, se decidió no formular el Avance y pasar directamente a la redacción del Documento aprobado inicialmente en sesión celebrada el 11 de mayo de 1993, sometido a la posterior exposición pública. El documento de las Normas Subsidiarias fue finalmente aprobado de forma definitiva el día 11 de marzo de 1994.

Para la elaboración de este instrumento fue preciso coordinar tres factores: el equipo técnico encargado de la redacción, la administración como encargada de propulsarla, y la ciudadanía.

De entre estos factores la colaboración ciudadana tuvo una importancia capital, produciéndose esta durante el proceso de recogida de información, a través de diversas encuestas, durante el proceso de formulación de objetivos y fijación de criterios mediante la celebración de asambleas de vecinos, y durante el proceso de exposición, difusión y discusión, a través de reuniones con asociaciones vecinales, constructores y promotores, y demás interesados. El planeamiento recibió más de 600 sugerencias de vecinos, siendo todas ellas tratadas de forma individual.

4.1.2. Diagnóstico, objetivos y contenido

Este documento sería fundamental para sentar las bases del proceso de recuperación física y socioeconómica de Allariz. En el mismo se apostó por perfilar la concepción global de

proceso a experimentar por el municipio, siguiendo los pasos básicos de toda planificación: reconocimiento de la realidad, elaboración de diagnósticos, formulación de objetivos y criterios generales para la intervención.

Allariz ya no era ningún enclave industrial de relevancia, y carecía igualmente de importancia agrícola. Por tanto, la elaboración del planeamiento urbanístico partió de la promoción de los dos principales valores que el municipio poseía: historia y naturaleza, conjugando los mismos con el elemento fundamental de la cercanía a Ourense, capital de provincia.

RECURSOS ENDÓGENOS	JUSTIFICACIÓN
HISTORIA	La historia de Allariz dejó un rico legado patrimonial que recuperado y puesto en valor se configuraría como un eje fundamental para articular el desarrollo del municipio.
NATURALEZA	No se limita al aprovechamiento paisajístico, sino que hace referencia a la recuperación de superficies agrarias y forestales abandonadas, poniéndolas en valor para que vuelvan a producir y generen actividad económica.
CERCANÍA CON LA CAPITAL	Se trataba de aprovechar la cercanía entre los dos núcleos de población para, una vez alcanzado un nivel infraestructural y de servicios en cantidad y calidad alto, poder ofrecerse como alternativa habitacional para la población de Ourense.

Desde esa perspectiva, las normas urbanísticas diseñadas abarcaban la totalidad del término municipal, con la meta de reproducir arquitectónicamente en la zona de ensanche de la villa los valores y características de su seno histórico y artístico.

A través de la diagnosis efectuada con motivo de la elaboración de las Normas Subsidiarias, se detectaron los siguientes problemas fundamentales en el municipio:

- Las dotaciones infraestructurales necesitaban mejoras generalizadas. Las necesidades más acuciantes se centraban en la carencia de servicios como la telefonía y el transporte público.
- El tamaño de población de los núcleos rurales era bajísimo, existiendo una gran despoblación, y un alto índice de envejecimiento.
- Una gran parte del parque de viviendas había sido construida al margen de la legalidad, sin licencia o con licencia concedida para obra distinta.

- Las actuaciones especulativas de las últimas décadas habían ejercido una cierta presión urbanística especialmente relevante sobre el casco urbano, sin haberlo afectado gravemente.
- Existían numerosos problemas de tráfico y circulación que debían ser solventados con la puesta en marcha de nuevos enlaces, detectándose asimismo un importante déficit de plazas de aparcamiento.
- Existían carencias evidentes en equipamiento docente, deportivo, cultural, asistencial...
- Había un déficit de diversificación de actividades comerciales y de ofertas de hostelería y restauración.
- Era preciso mejorar la oferta de parques, espacios libres y zonas verdes.

A partir del diagnóstico efectuado y fundamentándose en la nueva estrategia territorial adoptada, las Normas Subsidiarias formulan una serie de objetivos generales que guiarían el futuro desarrollo del municipio. Estos objetivos básicos atendían en todo caso a exigentes criterios de desarrollo sostenible, concretándose del siguiente modo:

- Búsqueda de una mayor calidad de vida para los vecinos.
- Necesidad de ordenar el territorio sin alterar el modelo tradicional de asentamiento preexistente, pero adoptando una visión de futuro que conjugase dicho modelo con las tendencias más positivas del momento.
- Conservación y mejora de las parroquias como institución básica de la convivencia cotidiana, procurando el mantenimiento de la población en el territorio respetando su distribución descentralizada y jerárquica original.
- Mantenimiento de la multifuncionalidad y superposición de los usos del suelo siempre que fuese posible, ordenando las nuevas implantaciones de forma armónica y corrigiendo las disfuncionalidades que se apreciase.
- Resolución de los problemas que originaría el cumplimiento de las expectativas de los nuevos roles del territorio.
- Protección de los recursos y espacios naturales y del patrimonio histórico, artístico, etnográfico y cultural.
- Ofrecer un documento normativo completo y fácil de aplicar y un sistema de gestión urbanística conforme a la capacidad económica y técnica del Ayuntamiento, utilizando al máximo los mecanismos legales para la obtención de las dotaciones públicas.

Tales objetivos se vieron plasmados en los criterios generales que inspiraban la ordenación contenida en las normas subsidiarias:

- Era preciso que Allariz ofreciese su territorio para nuevas infraestructuras viarias de relación, pero debían respetarse los valores del suelo atravesado y debía permitirse la incardinación del viario propio. En este sentido, había de diseñarse un modelo viario globalizador, previéndose la ejecución de diversos nuevos enlaces, conexiones con las vías principales y de una circunvalación. También se preveía la realización de una estación de autobuses.
- Se preveía mejorar la red de abastecimiento de agua, solucionar los problemas de tratamiento de los residuos líquidos instaurando un sistema adecuado de recogida, conducción y tratamiento de los mismos.
- Se contemplaban nuevos equipamientos, entre los que destacaban un centro comarcal de protección civil, diversas instalaciones deportivas, una red parroquial de equipamientos para usos múltiples, un centro de atención asistencial, instalaciones de acampada...
- Se pretendía mejorar cualitativa y cuantitativamente la oferta de parques y espacios libres, completando los parques urbanos en el tramo urbano del río, acondicionando la oferta existente en el interior del casco, creando una red de parques naturales ubicados en áreas rurales...

En cuanto a la clasificación del suelo operada por las Normas Subsidiarias, para el suelo urbano se siguieron los criterios demandados por el artículo 10 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1992 y 21 del Reglamento de Planeamiento.

Por lo que respecta al suelo urbano de los núcleos rurales, se siguió lo dispuesto en la Ley 11/1985 de adaptación de la Ley del Suelo, y en el Título IV de las Normas Complementarias y Subsidiarias de la Provincia de Ourense.

En relación al suelo urbanizable, se optó por elegir zonas adecuadas en función del modelo del crecimiento y desarrollo elegido, apostando por un diseño de la villa conformado por las propias envolventes viarios, escogiendo los lugares más adecuados desde el punto de vista topográfico, y evitando un parcelario excesivamente fragmentario.

Finalmente, con respecto al suelo no urbanizable, se partió de que el mismo no era un suelo residual, sino imprescindible para el modelo de desarrollo elegido, otorgándose a la mayor

parte de su territorio protección en relación a sus funcionalidades productivas, medioambientales y paisajísticas. Asimismo, se procuró distinguir claramente el suelo propio de los núcleos rurales a los efectos de su crecimiento y el que mantenía como función principal el servir como fuente de recursos, evitándose en lo posible la tendencia observada hasta el momento de expansión indiscriminada de edificaciones por el territorio.

Estas Normas Subsidiarias apostaron desde un inicio por la máxima reducción posible de los instrumentos de planeamiento de desarrollo, distinguiéndose, por un lado, el Casco Histórico de Allariz y el de Santa Mariña, para los cuáles se haría necesario la elaboración de los correspondientes Planes Especiales, así como de la necesidad de contar con Planes Especiales sobre el Medio Natural más valioso, y, por otro, el tratamiento del suelo apto para ser urbanizado, que sería desarrollado de acuerdo con las correspondientes exigencias legales a través de los correspondientes planes parciales y proyectos de urbanización.

4.2. PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN, CONSERVACIÓN, PROTECCIÓN Y REFORMA INTERIOR DEL CASCO HISTÓRICO

Por medio del Decreto 1319/1971, de 20 de mayo, el Gobierno de España había declarado como Conjunto Histórico-Artístico el Casco Histórico de Allariz, sin que no obstante se hubiese aprobado en los años siguientes ordenación alguna que regulase el mismo.

En efecto, de acuerdo con lo estipulado en el artículo 48 del Texto Refundido de 1992, del artículo 78 del Reglamento de Planeamiento, y del artículo 20.1 de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, era preceptivo proceder a la redacción de un Plan Especial para proceder a la ordenación del espacio de dicho conjunto.

La elaboración de este Plan Especial para la protección y reforma interior del casco histórico de Allariz y para el de Santa Mariña de Augas Santas estaba previsto en las Normas Subsidiarias de 1994.

Es por ello que se acuerda la elaboración del Plan Especial de Ordenación, Conservación, Protección y Reforma Interior del Casco Histórico (PECHA), con el objeto de incidir en la protección de todas las unidades catastrales del conjunto, la tipología constructiva, garantizando el respeto al parcelario existente, encuadrando el mismo dentro de la estrategia de ordenación del territorio que intentaba preservar sus valores esenciales y facilitar la optimización de sus recursos para conseguir un desarrollo sostenible.

Ciertamente su redacción no partía únicamente de la obligación legal de conservación del patrimonio, sino del convencimiento de que en la labor de puesta en valor del patrimonio histórico del municipio se encontraba la llave de su futuro desarrollo económico. En ese sentido, y en consonancia con los principios que orientaban las propias Normas Subsidiarias del municipio, el Plan consideraba la Naturaleza y la Historia de Allariz no sólo como las señales de identidad del pueblo, sino como un importante recurso económico.

A los efectos de su tramitación, el PECHA tendría la consideración legal de Plan Especial de Ordenación, Conservación, Protección y Reforma Interior, de conformidad con lo señalado en los artículos 84, 85 y 86 del Texto Refundido de 1992, y en los artículos 76.2, 78, 82, 83 y 86 del Reglamento de Planeamiento.

4.2.1. Elaboración y tramitación

La Dirección de los trabajos por parte de la Administración, de acuerdo con el equipo redactor de los mismos, acordó aplazar la elaboración del PECHA hasta haber finalizado y aprobado las Normas Subsidiarias municipales, aprovechándose ese período para realizar distintas labores previas requeridas para la correcta elaboración del mismo (planimetría, encuestas, etc).

A pesar de que el Texto Refundido de 1992 no recogía la obligación de realizar un avance del Planeamiento, se estimó conveniente llevar a cabo el mismo.

El PECHA fue aprobado inicialmente en fecha 19 de enero de 1995 y sometido a información pública, siendo aprobado definitivamente en sesión de la Comisión Provincial de Urbanismo de 9 de mayo de 1995.

La participación ciudadana devino esencial a la hora de elaborar el PECHA. En su tramitación, al igual que en la de las Normas Subsidiarias de 1994, se llegó a un nivel de participación pública difícil de superar. A pesar de que se retrasó sensiblemente su aprobación, esta opción fue la más adecuada, por cuanto se consiguió un compromiso y asunción por parte de la población del todo inusual, y que contribuyó al éxito del Plan.

A la hora de redactar el planeamiento general ya se había hablado con una parte considerable de la población sobre la problemática del propio casco. Posteriormente, en la fase de información, también se contó con la participación ciudadana a través de la petición de datos sobre los edificios, incluso a la hora de hacer el levantamiento cartográfico. Igualmente, se canalizó a través de encuestas realizadas a todos los propietarios y habitantes del casco

histórico, realizadas tanto para la obtención de datos objetivos sobre la edificación y las condiciones de sus vecinos como para conseguir opiniones subjetiva. Con posterioridad, en la fase de Avance, se presentó el Plan y se dio atención personalizada a todos los que acudieron a examinar su contenido, y finalmente, con motivo de la aprobación inicial, fue expuesto el mismo a la consideración pública.

4.2.2. Diagnóstico, objetivos y contenido

Dicho Plan fue redactado de acuerdo con un objetivo básico que pasaba por la consecución de un desarrollo integral del municipio de Allariz por medio de la conservación del patrimonio arquitectónico y urbanístico a través de la integración de su ámbito en el tejido urbano del pueblo, manteniendo la diversidad de usos, manteniendo asimismo la escala en las intervenciones futuras e intentando crear nuevos valores, bien por la recuperación de los ya perdidos bien por su creación *ex novo*. Esta meta se encontraba ya reflejada de forma genérica en los objetivos que orientaban la labor de las Normas Subsidiarias aprobadas en 1994.

Se trataba de lograr, en definitiva, la puesta en valor del casco histórico, teniendo en cuenta que los trabajos de conservación, restauración, rehabilitación, reconstrucción y nueva construcción que se preverían no sólo significarían la mejora del escenario urbano, sino que el mismo tendría que devenir en recurso económico que favoreciese la mejora de las condiciones de vida de la población.

En el caso del casco histórico de Allariz, se habían detectado como más notorios los problemas siguientes:

- El deterioro de la edificación por falta de uso y de mantenimiento continuado.
- La recesión económica.
- El envejecimiento de la población.
- El traslado progresivo de usos a otros lugares de la villa.
- Las deficiencias en el sistema de comunicaciones.
- La propia carencia de planeamiento específico.
- La necesidad de rediseño de los grandes espacios definidores del conjunto.
- La necesidad de recuperación de la conciencia social sobre el propio espacio.
- Las alteraciones tipológicas puntuales de cierto impacto.
- El bajo nivel de ocupación permanente de la edificación.

A partir de estas deficiencias definitorias, que perfilaban una situación del casco histórico del Allariz en franca decadencia, se establecieron las siguientes condiciones que debían guiar la elaboración del PECHA:

- La consideración del Conjunto Histórico de Allariz en su globalidad y no en su monumentalidad, puesto que al lado de los enclaves monumentales relevantes se localiza un parque de viviendas que le dan sentido al conjunto histórico-artístico.
- La catalogación y nivelación de protección de la totalidad de las unidades que contiene el conjunto.
- La configuración de una normativa que proteja y regule la utilización de tipología constructiva propia del país y determine los usos de cada unidad.
- La protección y respeto escrupuloso por el parcelario existente.
- La configuración de un estudio económico financiero que posibilitase en la práctica la realización del plan, entendiendo la protección y recuperación del conjunto como responsabilidad colectiva de las instituciones públicas y de los propios habitantes.

De cara a la redacción del PECHA, y en base al diagnóstico efectuado y los objetivos formulados, se establecieron las siguientes directrices:

- La necesidad de compatibilizar la conservación del patrimonio con el desarrollo urbano debía primar la resolución de los problemas derivados especialmente de la carencia de equipamientos, insuficiencia de infraestructuras urbanas, y degradación o malas condiciones higiénico-sanitarias en la edificación.
- Habría de entenderse como ámbito de aplicación del Plan no sólo el Conjunto Histórico-Artístico definido en el 71, sino también las zonas de borde e influencia del mismo.
- Las operaciones de reforma interior a desarrollar con el Plan serían mínimas, siendo las previstas las demandadas en base a criterios de protección o las previstas en el planeamiento general.
- Se procuraría garantizar la viabilidad económica de los fines del Plan a través de una adecuada labor de gestión llevada a cabo por el Ayuntamiento con la ayuda de otras Administraciones.
- Con independencia de las actuaciones meramente urbanísticas, el programa de acción rehabilitadora en materia de edificación sería esencial para poner en valor la inmensa mayoría de las edificaciones del casco histórico.

- Al margen de las labores de rehabilitación desarrolladas por el Ayuntamiento, se procuraría que el grueso de la rehabilitación fuese realizada por el sector privado, favoreciéndose esa labor mediante las ayudas obtenidas de las distintas Administraciones y de instrumentos de ayuda financiera a través de créditos de bajo interés.
- Se intentaría promover el reconocimiento del casco histórico de Allariz como Área de Rehabilitación Integrada, de acuerdo con lo dispuesto en el Real Decreto 726/1993, de 14 de mayo.
- En cuanto a los usos del suelo, el criterio básico era fomentar la diversidad de los mismos.
- En relación a la edificación, el criterio a aplicar era el mantener la estructura urbana y arquitectónica y las características generales del ambiente.
- Se le confería el régimen de catálogo al 50% de la edificación existente, protegiéndose asimismo los espacios naturales y parques y espacios libres más significativos.
- Los sistemas generales de infraestructuras, equipamientos y zonas verdes y espacios libres seguirían los criterios y previsiones ya dispuestos en el planeamiento general, previéndose actuaciones como la ampliación de la zona escolar en el casco histórico, la rehabilitación de edificios para labores formativas y recreativas, el establecimiento del Museo del Cuero, la finalización del sistema de espacios libres del río Arnoia, el acondicionamiento del Parque do Castelo, la realización de las obras en el espacio de Barreira...

Partiendo de estos principios y criterios básicos, se le concedió especial importancia al programa de actuación rehabilitadora y al estudio económico-financiero como instrumentos capitales del Plan. En efecto, se determinó que lo esencial para el éxito del proyecto era elaborar una programación rigurosa teniendo en cuenta de forma adecuada las posibilidades técnicas y económico-financieras para abordar el programa.

La elaboración de un estudio económico financiero partió de la premisa básica de considerar la recuperación del conjunto como una responsabilidad colectiva de las instituciones públicas, de los propietarios, y del conjunto de los ciudadanos de Allariz. Así, al mismo tiempo que se diseñaba el contenido del PECHA, era preciso contar en todo momento con el coste global de la rehabilitación, calculado a partir de la mayor desagregación posible de unidades. Con este objeto, se diseñó un programa informático sobre la base del edificio, para el que se disponía de toda la información de su estado de conservación, de sus carencias, y de las obligaciones

derivadas de la normativa aplicable. Mediante esta previsión, se conseguía que en pocos minutos fuese posible disponer de los problemas y costes derivados de su superación para cualquier unidad edificatoria, calzada, calle, barrio o cualquier otra desagregación.

El elemento documental en el que se basó este trabajo fue la elaboración de una Ficha Individual de Edificios y Terrenos edificables en la que se recoge la totalidad de los datos a tener en cuenta para esa unidad (identificativos de localización o de propiedad, de volumen, tipológicos, de usos, de características constructivas, de estado de conservación, de deficiencias, de intervenciones desajustadas, y de grado de interés en función de parámetros como importancia histórica, urbana o arquitectónica).

A la hora de normativizar, se optó por una Normativa General más bien sencilla y, por el contrario, de conformidad con lo expuesto, por una particular exhaustiva y elaborada con el máximo nivel de desagregación.

4.3. PXOM DE 2003

El paso siguiente en la ordenación del municipio de Allariz viene dado por la aprobación del Plan Xeral de Ordenación Municipal (PXOM). Con los objetivos globales del municipio ya configurados a través de la redacción de las Normas Subsidiarias del 94 se habían conseguido buenos resultados, por lo que el objetivo del nuevo instrumento se debía ceñir principalmente a la corrección de las disfunciones y carencias del anterior modelo de ordenación, con una mejor definición del futuro desarrollo del municipio, pero sin cambiar el paradigma básico que guiaba su ordenación urbanística.

Así,, se destacaban dos razones principales que recomendaban la elaboración de un PXOM para el municipio de Allariz:

Por un lado, se hacía necesario adaptar el planeamiento general a las disposiciones legales aprobadas con posterioridad a las Normas Subsidiarias, esto es, la Ley 1/1997, de 24 de marzo, del Suelo de Galicia (Ley del Suelo de Galicia de 1997), la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones (Ley del Suelo de 1998), y el Real Decreto-ley 4/2000, de 23 de junio, de Medidas Urgentes de Liberalización en el Sector Inmobiliario y Transportes.

Y por otra, surgía la necesidad de acometer diversos ajustes en el modelo territorial, ya que la mayoría de las determinaciones del planeamiento vigente ya se habían ejecutado, tanto en lo

referente a los planes de desarrollo como el PECHA, o diversos planes parciales, como en lo que respectaba a las previsiones de infraestructuras, servicios y dotaciones urbanísticas.

Asimismo, para que el planeamiento siguiese jugando el papel de motor de los cambios en el municipio, era preciso avanzar en la concreción de aquellos aspectos que, adaptados a las nuevas necesidades del municipio, podían seguir impulsando su desarrollo socioeconómico bajo principios de sostenibilidad.

4.3.1. Elaboración y tramitación

En diciembre del año 2000 se presentó a consideración del Ayuntamiento de Allariz, y para conocimiento de la ciudadanía en general, el Avance del Plan Xeral de Ordenación Municipal.

La aprobación inicial del documento del PXOM tuvo lugar el día 17 de diciembre de 2002, sometiéndose a continuación al correspondiente período de información pública, y siendo aprobado definitivamente por el Pleno de la Corporación en sesión de 9 de abril de 2003.

El proceso de elaboración del PXOM, de acuerdo con la tradición del municipio, estuvo de nuevo estrechamente vinculado a la participación ciudadana, animando el Ayuntamiento a que los vecinos de Allariz manifestasen al respecto sus opiniones y propuestas concretas en todas las etapas de su tramitación. La participación pública en el proceso fue de nuevo todo un éxito, registrándose cientos de consultas presentadas de forma constructiva, sin observarse en ningún caso un rechazo frontal al Plan.

En ese sentido, los cambios introducidos con respecto de las propuestas del Avance y las sugerencias e informes emitidos en el período de información pública con posterioridad a su aprobación inicial llevaron a un documento más asumido por la población, contando al respecto con un amplio consenso, en el que no obstante no se variaban sus principios y objetivos básicos.

Ha de señalarse no obstante que dada la aprobación de la Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de Ordenación Urbanística y Protección del Medio Rural de Galicia (LOUGA), que contemplaba en su Disposición Transitoria Tercera la aprobación de planes en tramitación de acuerdo con la Ley 1/1997, pero aplicando el régimen básico previsto para el suelo en la nueva ley, se adaptó de modo previo a su aprobación final el documento del PXOM a los aspectos requeridos.

4.3.2. Diagnóstico, objetivos y contenido

A pesar de la constatación de los múltiples logros constatados en el decenio que va desde la aprobación de las Normas Subsidiarias del Municipio hasta la elaboración de este Plan, se seguían detectando variadas problemáticas que aún aquejaban al municipio:

- A pesar de la labor desarrollada para recuperar aldeas y lugares del municipio dotándolos de todos los servicios, de equipamiento comunitario y de transporte público, amén de la creación de nuevos puestos de trabajo mediante el desarrollo de potencialidades productivas propias, en la mayoría de estos enclaves se siguió perdiendo población como consecuencia de su elevado índice de envejecimiento.
- En relación con el punto anterior, se observaba un preocupante aumento del nivel de ruina en las edificaciones de los núcleos rurales del municipio.
- Se señalaban como déficits a cubrir en infraestructuras principalmente algunos tramos de viario, accesos y circunvalaciones que permanecían sin construir, pendientes de una labor de gestión que permitiese la obtención de los terrenos sin recurrir a la expropiación.
- En cuanto a los equipamientos, aunque las principales carencias habían sido subsanadas en los últimos años, se detectaban aún ciertos déficits y nuevas necesidades que debían ser cubiertas, especialmente en lo referente a equipamientos deportivos, guarderías, la creación de área de servicios de la A-52, el parque comarcal de bomberos, la ampliación de la diversidad hotelera, la ampliación del cementerio...
- Por lo que respecta a los espacios libres y zonas verdes, aunque la oferta de Allariz en el año 2003 era ya sin duda extraordinaria, aún se detectaban pequeños déficits y necesidades, como la finalización y ampliación del parque fluvial, o el acondicionamiento completo de algunas rutas de senderismo.

Teniendo en cuenta estos problemas y aspectos pendientes y, como hemos dicho, partiendo del sólido referente que constituían los acertados objetivos ya implementados con motivo de la aprobación de las Normas Subsidiarias de 1994, se perfilan en el PXOM una serie de objetivos generales en los que subyace la misma filosofía:

- Seguir apostando por la búsqueda de una mayor calidad de vida para todos los ciudadanos como objetivo prioritario.
- Buscar una ordenación que sin alterar el modelo vigente ajustase las indefiniciones, corrigiese los errores advertidos por la experiencia de estos años en la plasmación de

ese modelo y profundizase en las nuevas posibilidades de desarrollo que surgieron del funcionamiento del modelo elegido a partir de la aprobación de las Normas Subsidiarias.

- Insistir en el objetivo de conservar y mejorar la parroquia como institución básica de la convivencia cotidiana en el medio rural, adoptando las medidas que favorezcan el mantenimiento de la población en sus asentamientos, potenciando la explotación racional de sus recursos productivos y solventando las carencias dotacionales aún existentes.
- Mantener las cautelas que demanda la correcta explotación de los dos recursos que hicieron posible el desarrollo sostenible experimentado en la década de los 90: la naturaleza y la historia.
- Distinguir, a efectos de ordenación, entre el norte y el sur del río Arnoia, en razón de las potencialidades y valores de cada una de las márgenes.

De acuerdo con estos objetivos y en base a los problemas detectados, el PXOM señaló principalmente los siguientes criterios aplicables a la ordenación del municipio:

- En relación a las infraestructuras de comunicación, se preveía mejorar y rediseñar el sistema viario de conexión entre la villa y los grandes ejes viarios de conexión con el exterior, cerrar la circunvalación, y la disposición del Área de Servicio de la A-52 y las áreas dotacionales próximas a aquella, sin obviar la necesidad de extender el sistema general de comunicaciones incluyendo en el mismo vías destinadas a carril bici y ciertas rutas de senderismo.
- Se preveían nuevas dotaciones, entre las que destacaban un centro juvenil, centros informativos de servicios turísticos, diversos equipamientos deportivos, un “curhotel”, Museo del Río, centro de día para personas mayores, guardería, ampliación del cementerio...
- En cuanto al sistema general de espacios libres y zonas verdes, se preveía principalmente completar y aumentar el parque fluvial.

El PXOM clasificaba el suelo del municipio de conformidad con las previsiones legales.

Para el suelo urbano, se aplicó lo dispuesto en el artículo 64 de la Ley del Suelo de Galicia de 1997 y el artículo 8 de la Ley del Suelo de 1998. En el suelo urbano delimitado se distinguían dos categorías que se prevén en el artículo 64.2 y 65 de la Ley del Suelo de Galicia de 1997 y 14 de la Ley 1998 del Suelo: suelo urbano consolidado y no consolidado. El suelo urbano se

preveía únicamente en la villa de Allariz, ostentando el resto de núcleos de población la característica de suelo de núcleo rural.

En cuanto al suelo urbanizable, al haber desaparecido la categoría de suelo rústico común debía aplicarse la clasificación de urbanizable a todo lo que no fuese urbano, de núcleos rurales o rústico protegido.

En todo caso, se preveían únicamente zonas de suelo rústico apto para urbanizar (suelo urbanizable) en tres áreas del Ayuntamiento: Allariz, extremo norte de Santa Mariña y zonas puntuales alrededor de núcleos rurales.

Por lo que respecta al suelo de núcleos rurales, se aplicó lo dispuesto en los artículos 24 a 30 de la LSGA, delimitando los mismos en función de los asentamientos singularizados existentes.

Finalmente, en lo que concierne al suelo rústico, al margen del criterio legal que obligaba a su consideración como tal cuando existan valores a proteger, se quería concebir el mismo como un suelo activo imprescindible para la continuidad de las colectividades del municipio. La mayor parte del suelo del municipio se clasificó así bien por sus valores productivos, bien por sus valores del patrimonio natural y cultural, bien por sus valores paisajísticos.

En definitiva, según lo expuesto, el PXOM aprobado en el 2003 se limitó en gran medida a seguir el camino abierto por las Normas Subsidiarias de 1994, ciñéndose al mismo modelo y actualizándose según las nuevas exigencias normativas y de acuerdo con los nuevos retos que con el paso del tiempo fue experimentando el municipio.

4.4. GESTIÓN URBANÍSTICA

A pesar de que desde un principio se hacía necesaria la elaboración de un instrumento de ordenación integral del municipio para facilitar la gestión urbanística, no era posible esperar a su redacción para iniciar intervenciones decididas que comenzasen a operar el cambio en el municipio.

Así, de modo previo a la aprobación de las Normas Subsidiarias, uno de los hitos iniciales fue la ejecución del “Proyecto de Recuperación Integral del Conjunto Histórico Artístico de Allariz y su río”, merecedor en el año 1994 del Premio Europeo de Urbanismo concedido por la Comisión Europea de Urbanismo, y que pretendía la rehabilitación de las márgenes del río

Arnoia como lugar de esparcimiento y la rehabilitación de los distintos elementos arquitectónicos sitos en las mismas.

En un principio, los vecinos de Allariz con propiedades en la orilla del río no colaboraron, por lo que se recurrió a la expropiación para obtener las fincas abandonadas en los márgenes fluviales necesarias para el desarrollo del proyecto.

El programa de recuperación del río contemplaba tres apartados: el saneamiento de su cauce, la recuperación medioambiental de sus márgenes para constituir un parque fluvial y la rehabilitación de los elementos arquitectónicos con los que contaba en su tramo urbano, fundamentalmente molinos y antiguas fábricas de curtidos, que pasaron a constituir el “Parque Etnográfico del Río Arnoia”. En la recuperación de estos elementos, el Ayuntamiento pretendió aunar el esfuerzo público con el privado, respetando las características arquitectónicas de cada enclave y utilizando la rehabilitación para introducir nuevas actividades económicas.

Esta colaboración público-privada en las rehabilitaciones se concretó, por ejemplo, en la adjudicación mediante concurso público de las explotaciones hosteleras ubicadas en los edificios correspondientes y que en la práctica implicaban la participación de la iniciativa privada en la última fase de la rehabilitación, suponiendo no sólo la aportación económica fijada sino el mantenimiento de la edificación y de la urbanización circundante.

A partir de la aprobación de las Normas Subsidiarias de 1994, se apostó por un sistema de gestión urbanística conforme a la capacidad económica y técnica del Ayuntamiento, que utilizase al máximo los mecanismos legales para la obtención de las dotaciones públicas.

En este sentido, se optó, siempre que fuese posible, por diseñar las correspondientes Unidades de Actuación por parte de las propias Normas Subsidiarias, para permitir así la consecución de terrenos públicos para desarrollar el modelo elegido, garantizándose al mismo tiempo la completa urbanización de los distintos ámbitos equilibrando cargas y beneficios entre todos los propietarios del suelo afectado.

Sin duda, una vez aprobadas las Normas Subsidiarias, e iniciada una determinada pauta de desarrollo a partir del proyecto llevado a cabo en el río, el mecanismo utilizado con más éxito hasta el día de hoy para llevar a cabo las previsiones del planeamiento fueron los convenios urbanísticos entre el Ayuntamiento y los propietarios del suelo y los convenios entre la Administración municipal y otras Administraciones públicas.

El Ayuntamiento de Allariz, en opinión de sus técnicos urbanistas, trabajó muy bien ese aspecto. La mayor parte de las dotaciones equipamentales, los espacios libres y las áreas en las que se preveían operaciones de reforma interior para el mejor cumplimiento del modelo, fueron obtenidas por compra, cesión o mediante convenio, siendo el convenio sin duda la vía más utilizada, y sin que los mismos hayan supuesto ningún problema en el trato con los vecinos. Así, después de los problemas iniciales derivados del proyecto de las márgenes del río, los vecinos de Allariz llegaron en la mayoría de casos a acuerdos con el Ayuntamiento.

Por tanto, salvo en casos puntuales en los que se recurrió nuevamente a la expropiación o a la compra de edificios para destinarlos a dotaciones, la mayor parte de las actuaciones ejecutadas lo fueron mediante convenio.

Esta gestión mediante convenios se realizó a nivel de Normas Subsidiarias y a nivel de Plan Especial de Protección, siendo de especial relevancia en el ámbito del espacio histórico regulado por el Plan Especial. Debido a sus condiciones propias, se entendió necesario conjugar en este ámbito un amplio abanico de medidas de gestión, que podían ir desde los referidos convenios entre Ayuntamiento y propietarios o Ayuntamiento y Administraciones públicas pasando por las actuaciones asistemáticas, que podrían tener aquí una amplia diversidad. Sin duda, la utilización de los convenios fue la que reportó más éxitos.

A través de una gestión sostenida en el tiempo que supo conjugar adecuadamente intereses públicos y privados se obtuvieron así en los primeros años unos logros espectaculares, obteniendo miles de metros de suelo destinados a parques, edificaciones de interés, oferta turística y diversos equipamientos y dotaciones.

El reconocimiento del trabajo llevado a cabo esos años posibilitó la firma de un Convenio de Rehabilitación entre el Ministerio de Fomento, la Xunta de Galicia, y el Ayuntamiento de Allariz en el año 1996, en el marco del Plan Cuatrienal de Vivienda regulado por el Estado, que declaraba el conjunto histórico de Allariz Área de Rehabilitación Integrada y pretendía ejecutar un proyecto de actuación global en 4 años que, con un presupuesto de 1.000 millones de pesetas, tenía como objetivo primordial la rehabilitación del 70% de las unidades catastrales y la realización de un número importante de actuaciones de urbanización y reurbanización.

La financiación de este programa corrió a cargo del Ayuntamiento de Allariz, la Xunta de Galicia, el Ministerio de Fomento, y la iniciativa privada, siendo gestionado por una Oficina Municipal de Rehabilitación creada por el Ayuntamiento a tal fin.

Este Convenio promovía asimismo la realización de varios programas:

- Programa de Rehabilitación Integral de Viviendas en el que los propietarios interesados podían rehabilitar su vivienda con el asesoramiento de la oficina municipal y contando con una subvención de hasta el 40% del coste de la rehabilitación.
- Programa de rehabilitación de fachadas en el que la oficina municipal actúa sobre las fachadas de diferentes calles para conseguir su rehabilitación sin que ello supusiese coste alguno para los propietarios.
- Programa de actuación de calles y espacios comunes que tenía como objeto la dotación de infraestructura básica, la minimización del impacto producido por el cableado, la eliminación de tipologías constructivas agresivas y la disminución del tráfico en el casco histórico.

Al margen de estos programas, el Ayuntamiento inicia otros dos que tenían como objeto no sólo conseguir la rehabilitación arquitectónica del Conjunto Histórico, sino también su rehabilitación social y económica:

- Programa de construcción de viviendas en alquiler para gente joven, que pretendía la rehabilitación de algunos edificios del caso con el objeto de destinarlos a viviendas de alquiler para este colectivo.
- Programa de rehabilitación de bajos comerciales e instalación de nuevas actividades. El programa implicaba el compromiso del Ayuntamiento de rehabilitar bajos sin ningún coste para el propietario a cambio de que éste firmase un contrato de alquiler a precio tasado que permitiese la instalación de alguna nueva actividad comercial.

Por otra parte, una gestión urbanística adecuada permitió el amplio desarrollo del ensanche de Allariz en los últimos años a través de la ejecución de distintas actuaciones que respetaron en la medida de lo posible la necesidad de armonizar este crecimiento de la villa con la fisionomía primigenia de la misma.

4.5. OTRAS ACTUACIONES VINCULADAS AL DESARROLLO SOSTENIBLE: RESERVA DE LA BIOSFERA, RECUPERACIÓN DE SUPERFICIES ABANDONADAS, CENTRAL DE BIOMASA Y GRANJA "O REXO"

La etapa iniciada en los 90 por el Ayuntamiento de Allariz con su apuesta por un proyecto sostenible integral no podía limitarse al ámbito estrictamente urbanístico. En todo caso, todas las actuaciones llevadas a cabo estaban en cierto modo vinculadas a las líneas básicas

establecidas por el planeamiento, pero algunas de ellas merecen una mención individualizada especial.

4.5.1. Recuperación de superficies

La práctica totalidad del territorio municipal sufría, al igual que muchos otros del interior gallego, una situación de extremo abandono, tanto del monte, como de pastos, como de tierras de cultivo.

Este despoblamiento rural supuso, al margen del consabido envejecimiento de la población, la desaparición de diversas actividades económicas tradicionales que constituían una importante fuente de riqueza, el crecimiento incontrolado de la vegetación, el incremento del riesgo de incendios, la degradación del medio natural y el deterioro y ruina de la mayor parte de las edificaciones de los asentamientos tradicionales.

Para evitar este problema se inició a partir del año 1995 un proyecto de recuperación y readaptación de superficies forestales y agrícolas que contemplaba la posibilidad de creación de pequeñas industrias de transformación, ganadería extensiva, montes comunales, etc. Una de las facetas de este programa es la creación de un banco de tierras mediante el que se respaldaban iniciativas que permitiesen que las fincas abandonadas se aprovecharan en común para actividades tales de ganadería extensiva y ecológica. Se consigue así que los vecinos tengan el aprovechamiento de ese monte y que al mismo tiempo la superficie esté cuidada, fomentando además la fijación de la población en el rural.

4.5.2. Central de biomasa

Las acciones de limpieza y recuperación de la superficie llevaron asimismo a la instalación de Allarluz S.A., como central de generación de energía eléctrica y calor a partir del aprovechamiento energético de la biomasa forestal, utilizándose en diferentes procesos industriales del Polígono Empresarial Municipal, con el consiguiente ahorro energético y abaratamiento del proceso productivo.

La obtención de biomasa para el funcionamiento de la central procede de trabajos silvícolas que sirven para mejorar las superficies agrarias abandonadas y evitar así la amenaza de los incendios, permitiendo además dejar el suelo preparado para una eventual repoblación forestal o para la introducción de ganadería extensiva.

4.5.3. Implantación de granja, quesería y escuela silvopastoril en "O Rexo"

Se establece en el municipio una cooperativa de agricultores en la granja de O Rexo, que gestiona dicha explotación de forma ecológica manteniendo proyectos de ganadería extensiva que permiten el establecimiento de rebaños de ovejas y cabras para la producción de leche y carne, contribuyendo al mantenimiento de las actividades rurales y a la fijación de la población.

En esta granja se desarrollan asimismo actividades formativas en la Escuela Silvopastoril de Allariz, en la que se forman nuevos ganaderos, se imparten directrices para la introducción de ganado ovino y bovino en Galicia, se realizan charlas y seminarios, y prácticas de estudiantes universitarios.

Este proyecto fue reconocido a nivel internacional, siendo incluido en el Catálogo Español de Buenas Prácticas y obteniendo la calificación GOOD por parte del Centro de Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos.

4.5.4. Reserva de la Biosfera

Cabe destacar que en el año 2005, el municipio fue nombrado Reserva de la Biosfera por la UNESCO, hecho que reviste una especial importancia en el plano del mantenimiento de los valores culturales y de un uso sostenible de la tierra que permita la conservación de la flora y fauna locales.

Este reconocimiento busca que el municipio sirva para realizar experiencias piloto que funcionen de guía para otros territorios con problemas ambientales y de desarrollo sostenible similares. Para su gestión, se creó una asociación de cuatro ayuntamientos limítrofes a través de una asociación sin ánimo de lucro.

Se han desarrollado proyectos de desarrollo sostenible en los cuatro territorios de la reserva. Se buscan líneas que favorezcan la implantación en el territorio de aprovechamientos sustentables en los distintos nichos tradicionales de explotación del territorio, desde elaboración de huertas, cooperativas para desmoches de árboles, elaboración de productos tradicionales, escuela de cestería tradicionales, proyectos de promoción del papel de la mujer en el medio rural. Mediante la potenciación de estos usos tradicionales del suelo que han hecho posible que la zona presente unas características naturales, socioculturales, o económicas muy particulares y propias, se pretende llevar a cabo una gestión que aúne el desarrollo de la zona con la conservación y protección de los valores naturales del territorio.

En definitiva, se trata en gran medida de ofrecer a la gente ventajas para permanecer en el medio rural, ofreciendo servicios y dotaciones variadas y de calidad y promocionando el desarrollo de actividades económicas novedosas en el medio rural, combinadas con actividades de siempre.

La ordenación del área natural afectada en el municipio de Allariz por la Reserva de la Biosfera se realiza a través de los instrumentos de ordenación referidos anteriormente.

Dentro de esta área que engloba la Reserva de la Biosfera, se incluyen las siguientes figuras de protección: Zona Húmeda de Importancia Internacional (Convenio de Ramsar), Zona de Especial Protección para las Aves (ZEPA), y un Lugar de Importancia Comunitaria (LIC).

Recientemente se ha elaborado una Agenda XXI para todos los municipios integrantes de la Reserva de la Biosfera como elemento de trabajo y de estrategia común.

5. BALANCE DE LAS ACTUACIONES REALIZADAS

Sin duda, los cambios experimentados por Allariz en el período 1990-2010 superaron todas las previsiones. Las realizaciones arquitectónicas y urbanísticas de este municipio del interior gallego llevaron este medio a cotas inusuales en Galicia, siendo un ejemplo para cualquier otro territorio de la Comunidad.

En efecto, en base a todas estas actuaciones integradas, el municipio de Allariz experimentó una profunda transformación en el período 1990-2010:

- Se pasó de una mayoría de edificaciones en estado de abandono en el casco histórico a intervenir y rehabilitar en más del 90% por ciento de las unidades, consiguiendo un incremento de la población residente en el casco urbano y de la actividad económica llevada a cabo en el mismo.
- Se normalizaron las intervenciones de construcción a través de la implantación de una pauta común para todo el municipio que logró una homogeneización urbana y paisajística incluso en los nuevos desarrollos del ensanche urbano.
- Se llevó a cabo la rehabilitación global paisajística y arquitectónica de las márgenes del río Arnoia, incluyéndose la rehabilitación de diversos molinos y fábricas de curtidos antiguas para uso museístico etnográfico y hostelería.
- Se diversificaron los usos del municipio, dando cabida a nuevos usos comerciales, turísticos y productivos de distinta índole.

- Se aumentó ostensiblemente el número de infraestructuras, servicios y dotaciones municipales, ofreciendo a los ciudadanos una red de servicios moderna y adaptada a sus necesidades, con un nivel de cobertura próximo al 100% y que alcanza a la totalidad de los núcleos rurales.
- Se logró la consecución del abastecimiento total de aguas para la totalidad de la población, desapareciendo hasta márgenes testimoniales los cortes en el suministro, y la mejora del sistema de vertidos y de tratamiento de aguas residuales, disminuyéndose sustancialmente la contaminación del río Arnoia.
- Se mejoró la red de transporte público entre los distintos núcleos del municipio.
- Se establecieron nuevos cauces de participación ciudadana, fijándose un procedimiento claro para que particulares y entidades puedan informarse y opinar en las distintas fases del proceso político de toma de decisiones y de ejecución de las mismas.
- Se produjo una sustancial mejora en el sistema municipal de recogida y gestión de residuos, que incluye desde épocas muy tempranas una adecuada recogida selectiva de los mismos.

Sin duda, el balance de la experiencia es indudablemente positivo. No obstante, ha de profundizarse este análisis determinando hasta qué punto esta radical transformación del municipio ha incidido positivamente en los indicadores sociales y económicos.

6. CONSECUENCIAS SOCIALES Y ECONÓMICAS DE LA ADOPCIÓN DE UN MODELO DE DESARROLLO SOSTENIBLE

¿Cuáles fueron los verdaderos resultados de estas políticas, en cuanto a su impacto en la realidad del municipio, y en la implicación ciudadana en el gobierno de su territorio?

Para dar respuesta a esta pregunta, ha de analizarse, a través de los indicadores pertinentes, si el cambio de modelo relatado en cuanto a una apuesta por la conservación y revalorización del patrimonio urbano y natural del municipio ha tenido una incidencia real sobre la economía y el nivel de bienestar social, así como sobre las finanzas públicas del Ayuntamiento de Allariz.

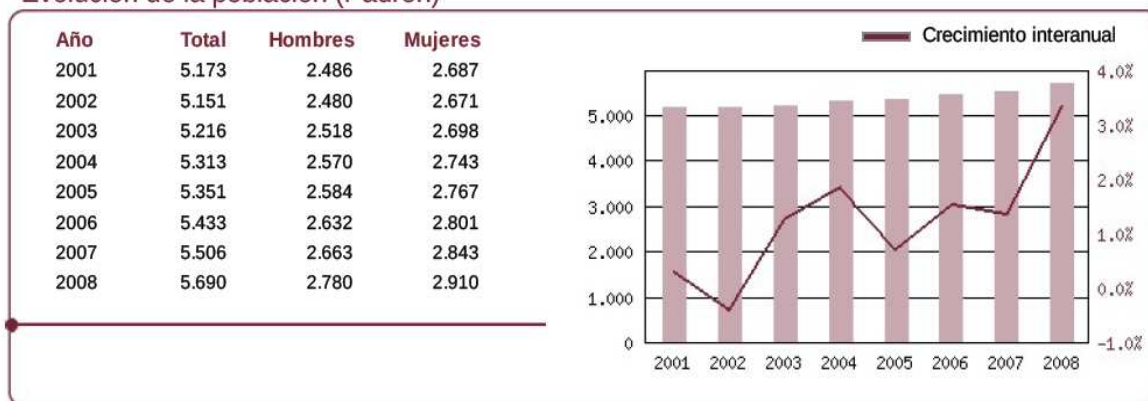
6.1. POBLACIÓN Y DEMOGRAFÍA

Si atendemos a las series históricas de población del municipio obtenidas a partir de los datos del Instituto Galego de Estadística (derivados del Padrón y del Censo), podemos observar como el municipio venía sufriendo efectivamente un importante declive poblacional durante

los años 80, llegando a una pérdida de casi 1.000 habitantes en el período 1986-1991. La dinámica de declive poblacional se extiende aún hasta 1998, si bien experimentando un progresivo freno parejo a la implementación de las distintas actuaciones de recuperación y revitalización analizadas. A partir de este año, y coincidiendo con la materialización de los efectos de las nuevas políticas municipales, se observa un claro y constante repunte de la población que, en todo caso logra impedir, aunque no revertir, la tendencia a la despoblación del municipio. Desde el punto más crítico alcanzado en 1998, se observa en el año 2009 un incremento poblacional de 714 personas. Esto augura un futuro esperanzador al municipio, divergente al declive poblacional observado en el entorno territorial más próximo, pero aún así dicho incremento corre el riesgo de no ser suficiente.

1986	1991	1996	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
6.173	5.323	5.178	5.107	5.151	5.158	5.173	5.151	5.216	5.313	5.351	5.433	5.506	5.690	5.821

Evolución de la población (Padrón)



Fuente: Caja España

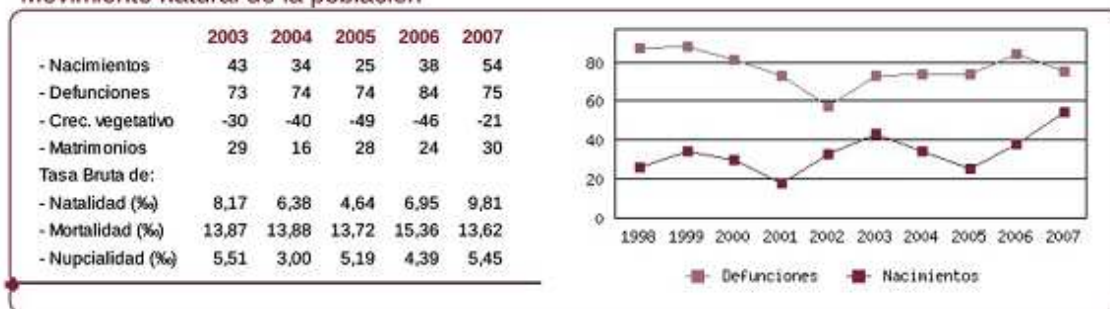
Por otra parte, para analizar el envejecimiento poblacional, problema acuciante en el interior de la comunidad gallega, es preciso acudir al índice de envejecimiento del municipio calculado por el Instituto Galego de Estadística. Éste señala la relación existente entre las personas con más de 65 años y los que tienen menos de 15. Partiendo del año 1998, punto de inflexión en términos poblacionales, observamos como el mismo aumenta en todo caso con respecto al año 2007, momento en el que se modera a un índice del 218,9. Comparativamente, cabe destacar que la media gallega se situaba en el año 2007 en 135,2. No obstante, si bien este problema en el interior gallego es de difícil solución, sí se observa en Allariz al menos una disminución del mismo desde su pico máximo en el año 2003, favorecido por los nuevos

empadronamientos en el municipio, mientras que en el conjunto de la comunidad gallega ha habido un constante incremento desde el año 2008.

Estos valores son de especial relevancia en la provincia de Ourense, caracterizada en el período 2003-2008 por ser la provincia de España con mayor pérdida poblacional. Esto da cuenta al menos de la incidencia de las políticas desarrolladas sobre el problema del envejecimiento en el municipio de Allariz, si bien las mismas no alcanzan aún una senda que garantice relevo generacional realmente sostenible. En todo caso, el positivo índice migratorio de los últimos años augura que el mismo puede mejorar. Otro indicador positivo radica en el progresivo aumento de la tasa de natalidad en los últimos años, con un repunte significativo en el año 2007.

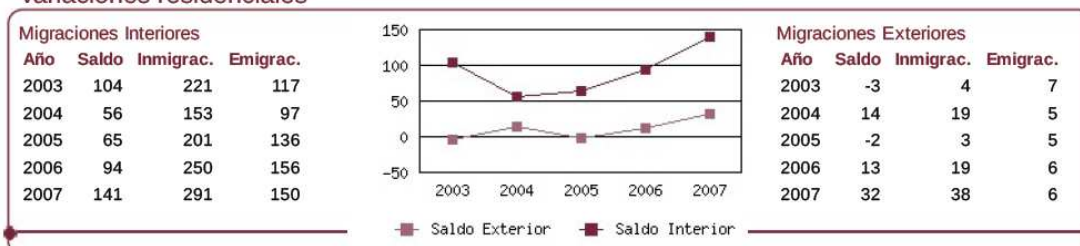
	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Índice de envejecimiento	197,2	203,7	205,6	214,2	225,6	231,3	222,2	219,7	217,9	218,9

Movimiento natural de la población



Fuente: Caja España

Variaciones residenciales



Fuente: Caja España

6.2. ECONOMÍA

Es relevante atender en primer lugar a la tasa de paro del municipio. No obstante, teniendo en cuenta el actual contexto de crisis económica internacional y el cambio de metodología en la cuantificación del índice de paro llevado a cabo en el año 2005 se hace difícil la realización de comparativas fiables de la evolución del mismo experimentada en el municipio.

En todo caso, es interesante comparar la situación del municipio registrada en 2009, con la media provincial y estatal.

De acuerdo con los datos del INEM, la tasa de paro en el año 2009 ascendía al 8,54%, mientras que la tasa correspondiente a la provincia y al estado, ascendía respectivamente al 11,65% y al 11,32%. Por tanto se puede apreciar que aún en un momento de acusada crisis económica, la tasa de paro ha conseguido mantenerse relativamente baja y, en cualquier caso, inferior a la media provincial y nacional.



Fuente: Caja España

Por lo que respecta a la evolución de las actividades económicas del municipio, se ha constatado como ha acabado conformándose una estructura socioprofesional terciarizada debido al tirón que ha alcanzado como centro comercial y de ocio para los orensanos. En el año 2007, el 53,89% de los activos se empleaban en el sector servicios. Contaba con más de 150 establecimientos comerciales, 38 de hostelería y restauración, 6 entidades financieras y servicios públicos de ámbito supramunicipal. En efecto, la economía varió profundamente desde la década de los 80. En el año 1981 la agricultura era el principal generador de empleo, un 38,1%, frente al 6,2% de 2007. Los empleados de la construcción y la industria manufacturera también aumentaron su porcentaje hasta este año (15,78% y 24% respectivamente). La actividad industrial sigue siendo reducida, pese a la importante tradición artesana en el curtido del cuero, pero se han creado puestos de trabajo en nuevos parques industriales en sectores como el de la automoción o el textil. La principal empresa por nivel de facturación está en el sector de la confección. La agricultura sigue siendo en parte de

subsistencia, pero se ha modernizado perceptiblemente y ha aumentado hasta las 1.100 explotaciones agrícolas. Así, se ha producido una conversión de las tierras abandonadas en explotaciones agroganaderas modernas, y la integración de las explotaciones productivas con las empresas de transformación y con la formación profesional y empresarial.

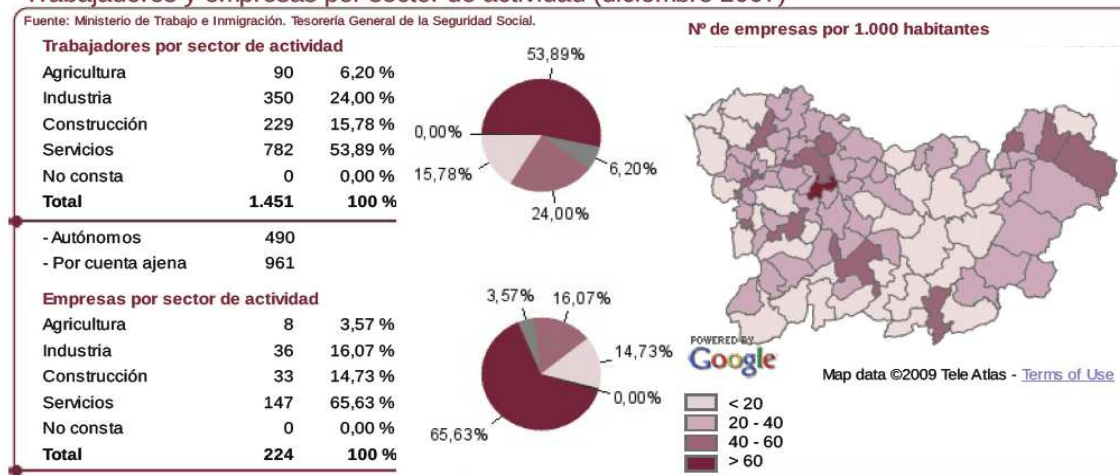
No obstante, el mayor potencial económico logrado por las actuaciones seguidas en Allariz en los últimos años pasa por el desarrollo del sector turístico.

En efecto, las actuaciones que han permitido en los últimos años la recuperación del patrimonio del municipio han convertido a Allariz en un municipio atractivo para el turista.

Después de un aumento constante en establecimientos turísticos durante los últimos años, en el 2009 se alcanzaron un total de 461 plazas hoteleras, entre hoteles, casas de turismo rural, y campings, constatándose de acuerdo con las informaciones de la Asociación de Hostelería y Turismo de Allariz unas ocupaciones del 100% en los períodos más relevantes del año pasado, evitando así a la tendencia a la baja experimentada en toda la provincia. Esta apuesta por el sector turístico ha supuesto además la atracción de nuevos modelos de negocio, como la implantación de *outlets* de marcas de referencia para fomentar, al margen del atractivo de la riqueza patrimonial, cultural y natural, el turismo de consumo.

Trabajadores y empresas por sector de actividad (diciembre 2007)

Fuente: Ministerio de Trabajo e Inmigración. Tesorería General de la Seguridad Social.



Fuente: Caja España

Por último, y en referencia a las finanzas municipales, cabe señalar que el presupuesto municipal de los últimos años ha ido en progresivo aumento, siendo el mismo equilibrado y garantizando una gestión municipal sostenible.

En este sentido, se puede observar como en los últimos años se produce una inversión por habitante considerable y en continuo aumento.

Presupuestos municipales (euros)

	Presupuestos 2006	Presupuestos 2007	Presupuestos 2008
Total ingresos	7.885.595,00	10.056.626,00	8.562.741,00
- Impuestos directos	652.000,00	756.000,00	816.500,00
- Impuestos indirectos	300.000,00	350.000,00	250.000,00
- Tasas y otros ingresos	866.200,00	1.015.800,00	1.089.400,00
- Transferencias corrientes	1.661.729,00	1.826.100,00	2.037.343,00
- Ingresos patrimoniales	435.400,00	445.400,00	506.000,00
- Enajenación inversiones reales	1.500.000,00	2.500.000,00	1.000.000,00
- Transferencia capital	2.463.266,00	3.156.326,00	2.853.498,00
- Activos financieros	-	-	-
- Pasivos financieros	7.000,00	7.000,00	10.000,00
Total gastos	7.885.595,00	10.056.626,00	8.562.741,00
- Gastos de personal	1.706.605,00	1.876.791,00	1.959.823,00
- Gastos de bienes corrientes y servicios	1.456.700,00	1.560.438,00	1.600.000,00
- Gastos financieros	110.531,00	111.000,00	130.000,00
- Transferencias corrientes	113.000,00	85.000,00	96.000,00
- Inversiones reales	4.335.666,00	6.205.000,00	4.373.428,00
- Transferencias de capital	32.517,00	82.517,00	266.490,00
- Activos financieros	-	-	-
- Pasivos financieros	130.576,00	135.880,00	137.000,00

Indicadores presupuestarios (euros/hab.)	2006	2007	2008
- Gasto presupuestario por habitante	602,58	644,43	648,48
- Recaudación por habitante	175,23	200,87	187,43
- Inversión por habitante	798,02	1.126,95	768,62

Fuente: Caja España

6.3. PARTICIPACIÓN CIUDADANA

Sin duda, la participación ciudadana, presupuesto básico de un modelo sostenible, fue el germen básico del cambio de Allariz, y 20 años después su papel se encuentra completamente consolidado.

En efecto, Allariz cuenta actualmente con un gran tejido asociativo, de carácter variado, colectivos económicos, culturales y sociales; pero sobre todo entidades vecinales que articulan la vida en cada parroquia y son partícipes de la gestión municipal.

Otro órgano importante de participación ciudadana que se ha establecido y consolidado en estos años son las Asambleas Vecinales: instrumentos de participación directa, de carácter informativo y consultivo respecto de la actuación municipal. La asamblea es convocada por el Alcalde mediante bandos y medios de comunicación locales, por propia iniciativa, por acuerdo de la mayoría del Pleno o por solicitud firmada, de acuerdo con el procedimiento regulado en el Reglamento de Participación Ciudadana aprobado al efecto. Estas Asambleas

son convocadas siempre que sea necesario conocer la opinión y dar cuenta de aspectos municipales de importancia a los vecinos del municipio.

6.4. RESUMEN GLOBAL

La puesta en valor del patrimonio urbano, cultural y natural de Allariz ha permitido en los últimos años una clara dinamización económica a través del desarrollo de la actividad turística y recreativa. No obstante, y de acuerdo con el paradigma de un modelo de auténtico desarrollo sostenible, las políticas adoptadas no implicaron que el municipio se convirtiese en un monocultivo turístico, produciéndose en esta etapa una cierta diversificación de las actividades económicas.

Por otra parte, se observó una evidente mejora en la calidad de vida de los habitantes, que redundó en la estabilización de la población local gracias al descenso del desempleo, la mejora en la dotación de servicios, y el aumento del presupuesto municipal, y en la promoción de una sólida participación de los vecinos en la toma de decisiones y gestión de la vida pública municipal.

En definitiva, se observa que se ha producido un reposicionamiento socioeconómico y cultural en el contexto territorial, gracias a, entre otros factores, la protección y promoción de los valores más significativos de su patrimonio y al fomento de la participación ciudadana.

Esta evolución que ha experimentado el municipio de Allariz en los últimos 20 años, de acuerdo con la evidente incidencia que ha tenido sobre los indicadores sociales y económicos más relevantes, puede ser sin duda el ejemplo de una verdadera apuesta por el desarrollo sostenible. No obstante, los mismos denotan aún la existencia de múltiples problemas y déficits, que deberán ser solventados en un futuro mediante el adecuado desarrollo y adaptación de este proyecto de desarrollo sostenible.

7. RETOS Y PROPUESTAS PARA EL FUTURO

Sin duda, el modelo de desarrollo sostenible de Allariz ha sido un éxito, y el mismo debe ser continuado y defendido en el futuro. No obstante, hay nuevos desafíos que aún comprometen el éxito de esta apuesta, y que tendrán que ser abordados con éxito en los próximos años.

A nivel urbanístico, el municipio se encuentra en una encrucijada: en primer lugar, el PXOM del 2003 está pendiente de su adaptación a la LOUGA y sus sucesivas modificaciones. El mismo se está adaptando poco a poco a través de las correspondientes modificaciones

puntuales en función de las necesidades urbanísticas que van surgiendo, pero a día de hoy lo ideal sería una modificación del PXOM para garantizar la seguridad jurídica y para adaptar el mismo a las nuevas circunstancias del municipio.

Por otra parte, la evidente crisis del sector de la construcción que se experimenta a nivel nacional ha paralizado completamente los nuevos desarrollos del municipio después del amplio desarrollo que ha venido experimentando su ensanche en los últimos años. Esto, unido al hecho de que la rehabilitación del casco histórico ha sido ya casi finalizada completamente, implicará un duro golpe al sector de la construcción, por lo que, dada su importancia, la economía del municipio sufrirá de forma evidente. Ello debe suponer en los próximos años una necesidad todavía más acentuada de apostar por la diversificación económica.

En efecto, al margen de la excelente pujanza que el sector turístico o de la construcción han experimentado hasta el momento, es preciso que la planificación llevada a cabo en Allariz siga apostando por el desarrollo de sectores productivos propios y diversos, y por una mayor diversificación de las actividades comerciales. El reciente proyecto de implantación de *outlets* comerciales y el desarrollo de explotaciones ganaderas y agrícolas ecológicas en el medio rural van por el buen camino, pero es preciso fortalecer estos sectores y abrir el camino a otros nuevos si se quiere garantizar el futuro y el aumento poblacional de Allariz.

Esto nos lleva a destacar el hecho de que sin duda es el envejecimiento poblacional y el despoblamiento del campo el problema más acuciante y fundamental al que se enfrenta el municipio. A pesar de la mejoría de estos indicadores del casco histórico, y de las múltiples mejoras e iniciativas llevadas a cabo en los núcleos rurales, la pirámide poblacional del municipio dista mucho de ser la deseada. Hasta el momento se ha logrado resistir, pero no se observa una tendencia positiva clara debido principalmente a la irrefrenable despoblación de los ámbitos rurales. Por ello, es preciso seguir desarrollando políticas decididas que conviertan al rural de Allariz en un lugar atractivo para vivir. Sin duda, el reciente proyecto de la Reserva de la Biosfera, gracias a su promoción de diversos proyectos en el medio rural, será un buen acicate para revertir la tendencia demográfica en estas áreas del municipio, pero han de tomarse al respecto medidas más decididas que sirvan como nuevo impulso a la revitalización de las áreas rurales del municipio.

Se esboza en el Anexo I adjunto al presente trabajo una propuesta concreta que busca incidir en la revitalización de las zonas rurales, y que, partiendo de las previsiones del PXOM del 2003, pretende tomar en el rural medidas paralelas a las ya realizadas en el núcleo histórico de

Allariz, que preserven sus edificaciones más significativas e impidan la despoblación de este ámbito ofreciendo alternativas a sus vecinos, a través de la aprobación de Planes Especiales de Protección, Rehabilitación y Mejora del Medio Rural y de un Área de Rehabilitación Integrada para los núcleos rurales del municipio de Allariz.

8. CONCLUSIONES

Los logros del modelo de Allariz analizados en el presente trabajo se pueden resumir en el éxito de convertir un municipio rural en franca decadencia en un referente de sostenibilidad a nivel europeo y un lugar más atractivo para vivir y trabajar a través de la utilización inteligente del planeamiento urbanístico como marco global a partir del cual implementar un verdadero proyecto de futuro. Se trata, sin duda, de un ejemplo paradigmático de desarrollo sostenible, materializado en el progreso económico y mejora de la calidad de vida experimentados por los ciudadanos de esta villa en los últimos 20 años, llevado a cabo partiendo de la protección de lo existente y de la recuperación de los valores perdidos y promocionando el alcanzar un consenso dinámico y participativo que permitió encajar las propuestas de Ayuntamiento, ciudadanos, Administración autonómica y demás entidades.

Por ello, es posible afirmar sin duda que el proceso llevado a cabo en los últimos años consiguió convertir a Allariz en un referente en el que se combina el respeto al medio ambiente y al patrimonio con el progreso y el desarrollo económico.

No obstante, como hemos visto, subyacen aún múltiples problemas que deberán ser solventados a corto y medio plazo para garantizar el éxito de este modelo, especialmente en lo referente al acuciante abandono del medio rural que, como tantos otros municipios gallegos, sufre este municipio. Éste es el reto actual de Allariz: seguir manteniendo su increíble dinamismo para adaptar su exitoso proyecto de desarrollo sostenible a las circunstancias inciertas del futuro.

9. BIBLIOGRAFÍA

Baigorri, Artemio “Modelos de desarrollo rural y sostenibilidad”, en *Agroecología y Desarrollo*, Universidad de Extremadura, Badajoz, 2001.

García Otero, Juan María y Portela Fernández-Jardón, César, “Allariz: un antes y un después”, en *Restauración & rehabilitación*, Valencia, 2003.

Martínez-Risco Daviña, Luis, “Allariz: Conflicto y transformación en la era González”, en *Actas del III Simposio de Historia Actual*, Logroño, 2000.

Pereiro Pérez, Xerardo, “Patrimonialización, museos e arquitectura. O Caso de Allariz”, en *Actas del VIII Congreso de Antropología de España*, Santiago de Compostela, 1999.

Pino Vicente, Daniel, "Planeamento e xestión na protección dos conxuntos histórico-artísticos", en *Actas del Curso Documento, Espacio y Contorno*, Xunta de Galicia, Santiago de Compostela, 1998.

Quintana González, Anxo, "Allariz", en *El Renacimiento de la ciudad contemporánea: estrategias y procesos de recualificación urbana*, Instituto Galego de Vivenda e Solo, Santiago de Compostela, 1995.

Ramírez Teviño, Alfredo y Sánchez Núñez, Juan Manuel, *Enfoques de desarrollo sostenible y urbanismo*. Revista Digital Universitaria, UNAM, México, 2009.

Subirats Humet, Joan, “Políticas Urbanas y Desarrollo Sostenible”, en *Revista Democracia y Gobierno Local*, Fundación Democracia y Gobierno Local, Barcelona, 2010.

VVAA, “Aproximación a Allariz”, "Antecedentes teóricos e prácticos que fixeron posible o PECHA de Allariz", "Allariz: un proxecto de futuro", en *Revista Obradoiro*, Santiago, 1997.

VVAA, Datos Económicos y Sociales de los Municipios de España, Caja España, León, 2009.

VVAA, “La participación ciudadana en Allariz”, Ayuntamiento de Allariz, Allariz, 2006.

Banco de Datos Municipal del Instituto de Estadística de Galicia: www.ige.eu

Documentación electrónica del Ayuntamiento de Allariz: www.allariz.com.

Documentación electrónica de la Xunta de Galicia: www.planeamentourbanistico.xunta.es.

ANEXO I: PROPUESTA DE APROBACIÓN DE PLANES ESPECIALES DE PROTECCIÓN, REHABILITACIÓN Y MEJORA DEL MEDIO RURAL Y DE UN ÁREA DE REHABILITACIÓN INTEGRADA PARA LOS NÚCLEOS RURALES DEL MUNICIPIO DE ALLARIZ.

1. PLANES ESPECIALES DE PROTECCIÓN, REHABILITACIÓN Y MEJORA DEL MEDIO RURAL

En primer lugar, y de forma paralela a las actuaciones realizadas en los últimos años en el casco histórico de Allariz, es precisa la redacción y aprobación de Planes Especiales de Protección, Rehabilitación y Mejora del Medio Rural (PEPRMMR) para los distintos núcleos rurales del municipio de Allariz, con el objeto de lograr la rehabilitación y la dinamización económica y social de estos núcleos. Dicha figura está prevista en el PXOM del 2003, y de hecho va a ser ya utilizada para un núcleo deshabitado del municipio, San Salvador, cuyo PEPRMMR ya fue presentado en octubre de 2009, pero la misma debería ser extendida de forma urgente al menos a aquellos núcleos rurales del municipio en estado de ruina avanzada, que cuenten con un patrimonio arquitectónico y sociocultural relevante, aquellos que se encuentren en grave peligro de pérdida poblacional, y, especialmente, los que se encuentren incluidos en la Reserva de la Biosfera.

Los PEPRMMR se encuentran definidos en el artículo 72 de la LOUGA como aquellos que tengan por finalidad *“completar la ordenación detallada de los núcleos rurales que el plan general le haya diferido, así como hacer frente a la complejidad urbanística sobrevenida en los mismos cuando se den los indicadores que el plan general haya fijado al respecto”*.

En relación con esto, el artículo 56 de la LOUGA señala que los planes generales de ordenación municipal contendrán la ordenación detallada de los núcleos rurales y, a tal efecto, incluirán entre otras determinaciones, la *“fijación de los indicadores que deban dar lugar a la necesidad de redactar un plan especial de ordenación de un núcleo rural para hacer frente a la complejidad urbanística sobrevenida en el mismo”*.

Por tanto, habrá que atender a lo dispuesto en relación a los núcleos rurales del municipio en el PXOM de 2003.

En el punto 5.2 del PXOM se señala que estos núcleos rurales son conceptualizados de conformidad con lo dispuesto en los artículos 24 a 30 de la LOUG, delimitándose los mismos según los estudios de asentamiento incluidos en la Memoria Informativa, haciéndose coincidir generalmente cada asentamiento con un solo núcleo de población, aunque en ocasiones estos

alberguen dos o más asentamientos, y realizándose una distinción entre áreas de núcleos denominados originarios y las que se corresponden con zonas de expansión reciente o bien conforman zonas que los habitantes del núcleo identifican nítidamente como integrantes del mismo.

Asimismo, a efectos de la delimitación también se han tenido en cuenta otros aspectos tales como las especificidades de la parroquia o el área, la existencia de dotaciones equipamentales o espacios libres, el parcelario existente...

Si atendemos a las ordenanzas aprobadas para el suelo de núcleo rural en el PXOM, se determina que en esta clase de suelo *“podrán redactarse planes especiales de protección rehabilitación y mejora de los núcleos rurales con el objeto de desarrollar una actuación integral sobre uno o varios núcleos, prestando especial atención a aquellos que se desarrollen en la Zona Sur (Reserva de la Biosfera)”*. Asimismo, en relación a cada una de las zonas de ordenanza distinguidas, habrá de atenderse a la normativa específica del suelo aplicable y a los indicadores que en cada uno de los casos harán necesaria la tramitación de un Plan Especial.

Así, en el suelo de los núcleos rurales de la Zona Norte en situación consolidada, será preceptiva la realización de un PEPRMMR cuando:

- Se hayan concedido un número de viviendas que supongan más de un 40% del censo de viviendas existentes en el núcleo en el momento de aprobación del PXOM.
- sin ser alcanzado tal porcentaje, pero superado el 20%, el número de licencias para edificaciones con usos distintos a vivienda supongan más del 50% de las licencias concedidas.
- Lo solicite más del 50% de la propiedad.
- Se pretenda una operación de rehabilitación integral del núcleo o de una parte sustancial de la edificación tradicional existente.
- Se quiera realizar una actuación de desarrollo integral de alguna de las zonas pertenecientes al núcleo.

En el suelo de los núcleos rurales de la Zona Sur en situación consolidada, será preceptiva la realización de un PEPRMMR cuando:

- Se produzca la Declaración de Reserva de Biosfera, para acceder a la ordenación detallada de las exigencias que tal declaración comporta.

- Se hayan concedido un número de viviendas que supongan más de un 20% del censo de viviendas existentes en el núcleo en el momento de aprobación del PXOM.
- Sin ser alcanzado tal porcentaje, pero superado el 10%, el número de licencias para edificaciones con usos distintos a vivienda supongan más del 50% de las licencias concedidas.
- Lo solicite más del 50% de la propiedad.
- Se pretenda una operación de rehabilitación integral del núcleo o de una parte sustancial de la edificación tradicional existente.
- Se quiera realizar una actuación de desarrollo integral de alguna de las zonas pertenecientes al núcleo.
- Por último, en el suelo de los núcleos rurales en zona de expansión, será preceptiva la realización de un PEPRMMR cuando:
- Se hayan concedido un número de licencias en su ámbito que supongan más de un 30% del censo de viviendas existente en el núcleo en el momento de aprobación del PXOM.
- Sin ser alcanzado tal porcentaje, pero superado el 15%, el número de licencias para edificaciones con usos distintos a vivienda supongan más del 50% de las licencias concedidas.
- Se quiera realizar una actuación de desarrollo integral de alguna de las zonas pertenecientes al núcleo.

Por tanto, en el PXOM se prevé ya la utilización preceptiva de este instrumento para la ordenación de los núcleos rurales, en los casos señalados, y de conformidad con los requisitos expresados en el artículo anteriormente mencionado por la LOUG. En todo caso, queda clara la específica necesidad de aprobar los correspondientes PEPRMMR para la totalidad de los núcleos rurales consolidados de la Zona Sur del municipio, integrados en la Reserva de la Biosfera, pues tal y como se señala en el PXOM, una vez aprobada la misma, es elaborar estos planes para acceder a la ordenación detallada de las exigencias que la Declaración implica.

Los núcleos situados en la Zona Sur son los siguientes:

- Parroquia de Santiago de Allariz:
 - Paicordeiro
 - San Salvador (ya cuenta con PEPRMMR)
 - Conjunto formado por Xugueiros y Lamarredonda
- Parroquia de San Estevo de Allariz:

- Airavella
 - Guimarás
 - Nanín
 - A portela de Airavella
 - Vilaboa
- Parroquia de Coedo:
 - Conjunto formado por Coedo, As Pegas, Quinta
 - Novás
- Parroquia de Requeixo de Valverde:
 - Conjunto formado por Desder y Paciños
 - Requeixo de Valverde
 - Valverde
- Parroquia de San Martiño de Pazón:
 - Amiadoso
 - Castrelo
 - A Forma
 - Penamá
 - San Martiño
- Parroquia de San Trocado:
 - Campelo
 - Magarelos
 - As Quintas
- Parroquia de Seoane:
 - Casaldoira
 - Forxás
 - Pumares
 - O Rodicio
 - Seoane
 - A Torre
- Parroquia de Torneiros:
 - Outeiro de Torneiros
 - Conjunto formado por Paradiñas y San Miguel
 - Penaflor
 - Torneiros

Los objetivos de los PEPRMMR deberán atender en todo caso a los ya definidos en el PXOM para cada una de las zonas. Así, por ejemplo, los planes especiales que se elaboren en relación a los núcleos rurales consolidados de la Zona Sur del municipio, habrán de atender conforme al PXOM al *“establecimiento de mejores condiciones infraestructurales, a la mejora del sistema de espacios libres, de servicios y de comunicaciones, a la acomodación del núcleo a los planes de desarrollo inherentes a la Declaración de Reserva de la Biosfera y/o rehabilitación de la edificación.”*

En todo caso, estos planes especiales deberán garantizar la conservación de los valores propios del suelo de núcleo rural, protegiendo, gestionando y poniendo en valor los elementos de valor patrimonial paisajístico y ecológico presentes en el medio rural de Allariz, y asegurando un adecuado ritmo de desarrollo urbanístico y de las infraestructuras, servicios básicos y equipamientos públicos necesarios en cada uno de los núcleos.

Para ello, deberá realizarse un análisis y catalogación de aquellos elementos que en cada zona constituyan los bienes de valor natural, cultural y patrimonial cuyas características esenciales deban ser protegidas, rehabilitadas y puestas en valor, así como un análisis de aquellos equipamientos e infraestructuras urbanas necesarias al fin de mejorar los servicios de los núcleos rurales.

Para su elaboración habrán de tenerse en cuenta especialmente las determinaciones señaladas en el artículo 72.1 de la LOUGA: *“En el supuesto de que contemple en el núcleo rural actuaciones integrales no previstas por el plan general, no podrá modificar las determinaciones de éste a que se refiere el artículo 56.2.a de la presente Ley; habrá de delimitar los correspondientes polígonos y garantizar la integración de la actuación con la morfología, los servicios y las características del tipo básico al que pertenezca el núcleo en que se inserte, como también determinar las reservas de suelo para dotaciones públicas y para aparcamientos en la proporción mínima establecida en el artículo 47.2 de la misma, siendo en todo caso de aplicación la limitación de densidad prevista en su artículo 56.1.e, así como la prohibición de contemplar actuaciones integrales en los núcleos histórico-tradicionales o en las áreas delimitadas como tales en los núcleos complejos”.*

La tramitación de estos planes especiales se realizará de conformidad con lo dispuesto en el artículo 87 de la LOUGA:

“1. La tramitación de los planes especiales de ordenación del núcleo rural corresponde al órgano municipal competente.

2. La aprobación inicial se adoptará por el órgano que lo hubiera formulado, sometiéndolo a información pública por el plazo de un mes, mediante anuncio que será publicado en el Diario Oficial de Galicia y en dos de los periódicos de mayor difusión en la provincia.

3. Simultáneamente se notificará individualmente a todas las personas propietarias de los terrenos afectados que figuren como titulares en el catastro, debiendo figurar la relación en la documentación del plan especial. Durante el mismo tiempo en que se realiza el trámite de información pública, la administración municipal deberá recabar de las administraciones públicas competentes los informes sectoriales que resulten preceptivos, que habrán de ser emitidos en el plazo máximo de un mes, salvo que la legislación sectorial señale otro plazo.

4. Cumplidos los trámites precedentes, el ayuntamiento procederá a su aprobación definitiva.”

2. ÁREA DE REHABILITACIÓN INTEGRADA PARA LOS NÚCLEOS RURALES DE LA ZONA SUR

Para complementar la rehabilitación de las construcciones tradicionales existentes en el medio rural de Allariz fomentada por los correspondientes PEPRMMR y de conformidad con los procedimientos de rehabilitación regulados en las ordenanzas del PXOM del 2003, debería poder alcanzarse, de modo paralelo a lo realizado en el casco histórico de Allariz, la firma de un Convenio de Rehabilitación entre el Ministerio de Fomento, la Xunta de Galicia, y el Ayuntamiento de Allariz en el marco del Plan Cuatrienal de Vivienda regulado por el Estado, que declare al menos aquellas áreas del rural integradas en la Reserva de la Biosfera y que cuenten con un patrimonio reseñable Área de Rehabilitación Integrada, para permitir así la ejecución de un proyecto de actuación global con un presupuesto adecuado que realmente revitalice las áreas rurales del municipio.

Por tanto, el ARI debería incluir los núcleos rurales integrados en la Zona Sur del municipio, y por tanto, en la Reserva de la Biosfera, mencionados en el apartado anterior.

De acuerdo con lo dispuesto por el RD 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, *“el programa de ARIS recoge las condiciones básicas para obtener financiación del Plan en las actuaciones de mejora de tejidos residenciales en el medio urbano y rural, recuperando funcionalmente conjuntos históricos, centros urbanos, barrios degradados y municipios rurales, que precisen la rehabilitación de*

sus edificios y viviendas, la superación de situaciones de infravivienda, y de intervenciones de urbanización o reurbanización de sus espacios públicos”.

A través de este convenio se debería así acordar la financiación de las obras de rehabilitación de los edificios, viviendas y demás aspectos específicos del Área de Rehabilitación Integral que al respecto se establezca para las zonas rurales de Allariz, estableciéndose las aportaciones económicas de cada Administración y las de los particulares, así como las condiciones específicas para el área en cuestión, de acuerdo con el marco establecido por el RD 2066/2008.

Según dicha norma, podrán obtener financiación las actuaciones:

- a. “En elementos privativos del edificio (viviendas), las obras de mejora de la habitabilidad, seguridad, accesibilidad y eficiencia energética.*
- b. En elementos comunes del edificio, las obras de mejora de la seguridad, estanqueidad, accesibilidad y eficiencia energética, y la utilización de energías renovables.*
- c. En espacios públicos, las obras de urbanización, reurbanización y accesibilidad universal, y el establecimiento de redes de climatización y agua caliente sanitaria centralizadas alimentadas con energías renovables”.*

Asimismo, de acuerdo con el Real Decreto, las Área de Rehabilitación Integral deberán cumplir en todo caso con las siguientes condiciones:

- Debe ser declarada por la Comunidad Autónoma (en el caso de Galicia, el órgano competente es el Instituto Galego de Vivenda e Solo).
- Su perímetro debe incluir al menos 200 viviendas, salvo que, por causa justificada, se acuerde límite distinto en comisión bilateral entre la Xunta y el Ministerio. El área propuesta contendría sobradamente dicha cifra.
- Los edificios y viviendas rehabilitar deben tener al menos una antigüedad de 10 años, salvo que, por causa justificada, se acuerde límite distinto en comisión bilateral entre la Xunta y el Ministerio.
- Las viviendas rehabilitadas deben destinarse a domicilio habitual y permanente de su propietario o a arrendamiento, al menos durante 5 años.

Los beneficiarios podrán ser los promotores, los propietarios de las viviendas, los inquilinos autorizados y las comunidades de propietarios incluidos en el perímetro del ARI, así como el

Ayuntamiento para los equipos de información y gestión, las obras de urbanización y reurbanización y respecto a las viviendas de su titularidad.

Los ingresos familiares no podrán exceder de 6,5 IPREM⁵ cuando se trate de la rehabilitación, para uso propio, de elementos privativos, salvo que se acuerde un número menor en comisión bilateral entre la Xunta y el Ministerio por causas justificadas.

Las ayudas a la financiación de las actuaciones protegidas en ARIS consistirán en préstamos convenidos, sin subsidiación, y subvenciones, destinadas a los promotores de estas actuaciones. Las subvenciones se calcularán sobre el presupuesto protegido, siendo éste el coste máximo de ejecución de la rehabilitación de las viviendas y edificios, a cuyos efectos se computará una superficie útil máxima de 90 metros cuadrados por vivienda.

El acuerdo de creación del ARI tendrá lugar por parte de la comisión bilateral de seguimiento entre Xunta y Ministerio, con participación del Ayuntamiento. Para ello, y según el artículo 48.4 del Real Decreto, el Ministerio de Vivienda deberá recibir la siguiente documentación:

- a. *“La delimitación geográfica precisa del perímetro del ARI, sobre un plano parcelario a escala adecuada, y la documentación gráfica y complementaria que recoja las determinaciones estructurales pormenorizadas del planeamiento vigente, así como todos los parámetros urbanísticos que afecten al área delimitada.*
- b. *Una Memoria-Programa compuesta, al menos, por los siguientes documentos:*
 1. *Una Memoria justificativa de la situación de vulnerabilidad social, económica y ambiental del ARI, debidamente justificada sobre la base de indicadores e índices estadísticos objetivos en relación con la media municipal, autonómica y estatal o, en su defecto, sobre la base de informes técnicos que avalen dicha situación. Esta Memoria incluirá asimismo un Diagnóstico de la situación existente y la enumeración de los objetivos de la actuación.*
 2. *Un Programa de Acciones Integradas coherente con los objetivos enumerados en el Diagnóstico y que especifique de forma pormenorizada las instituciones públicas y privadas implicadas, la estimación de costes y las fuentes de financiación y subvenciones previstas, así como los compromisos*

⁵ El IPREM de 2010 es de 532,10€ mensuales

establecidos para su puesta en marcha, desarrollo y seguimiento, con justificación de la viabilidad financiera de las operaciones propuestas.

El Programa de Acciones incluirá las medidas propuestas en los siguientes ámbitos: Socio-económico, educativo y cultural; dotaciones y equipamientos públicos; eficiencia energética y utilización de energías renovables; y mejora de la habitabilidad y accesibilidad del entorno urbano y de las viviendas y edificios incluidos en el área.

La concesión de subvenciones para obras de urbanización o reurbanización dentro del ámbito delimitado, estará condicionada a la programación de actuaciones destinadas a la mejora de la calidad medioambiental y la utilización de energías renovables, a la recualificación de la urbanización y de los espacios públicos, y a la mejora de las infraestructuras urbanas.

El Programa de Acciones Integradas incluirá asimismo un cuadro de indicadores de seguimiento, para verificar la incidencia de las actuaciones en la mejora de la situación de vulnerabilidad del área, y una Memoria que acredite la participación ciudadana en el diseño del mismo.

- 3. Determinación del Presupuesto protegido, a partir del presupuesto total de la actuación, que incluye el coste total de la rehabilitación de viviendas y edificios, la urbanización, y los equipos técnicos de gestión del ARI.*
- 4. El Plan de realojo temporal y retorno que corresponda, cuando legalmente sea necesario, con especificación de la programación temporal y económica de los realojos y de las medidas sociales complementarias para la población afectada”.*

Ha de tenerse en cuenta el especial régimen de las ARI para municipios rurales regulado por el Real Decreto, que supone, entre otras cosas, supone una mayor cuantía en la subvenciones concedidas por el Ministerio de Vivienda. La norma establece un límite poblacional, determinando que dichas condiciones serán aplicadas generalmente a aquellos municipios de menos de 5.000 habitantes, salvo que se declare excepcionalmente en municipios de mayor población cuando se motive suficientemente y así sea acordado en comisión bilateral entre la Xunta de Galicia y el Ministerio.

El municipio de Allariz sobrepasa ligeramente dicho límite de 5.000 habitantes. No obstante, las características del ARI a declarar, dirigido íntegramente a la mejora y recuperación del

medio rural del municipio en la zona de la Reserva de la Biosfera, excluyendo su casco histórico y barrios urbanos, supone una total concordancia de los fines del ARI con la excepción regulada en el Real Decreto relativa a los municipios rurales, siendo pertinente su aplicación al presente caso, debiendo ser solicitada la por parte del municipio de Allariz la aprobación de una excepción que permita aplicar estas especiales condiciones a sus núcleos rurales.

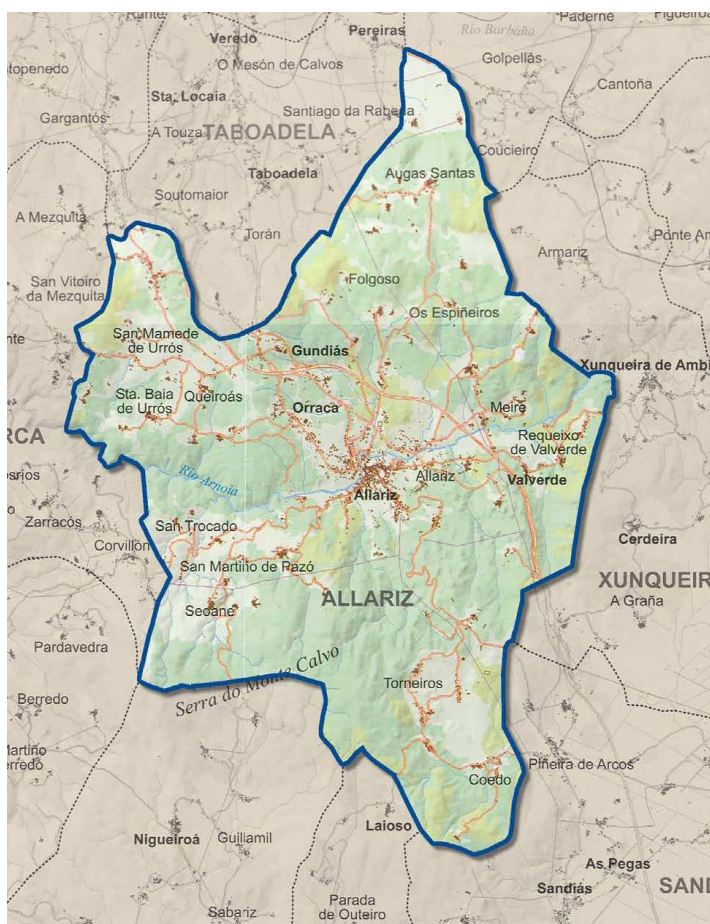
Ha de destacarse que en relación con el funcionamiento de las ARI en Galicia, especialmente en lo referente a las ayudas y subvenciones complementarias a las estatales y al funcionamiento de las distintas comisiones de seguimiento, habrá de atenderse al contenido del Convenio de colaboración entre el Ministerio de Vivienda y la Comunidad Autónoma de Galicia, para aplicación del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, aprobado por la Subsecretaría del Ministerio de Vivienda el 3 de julio de 2009.

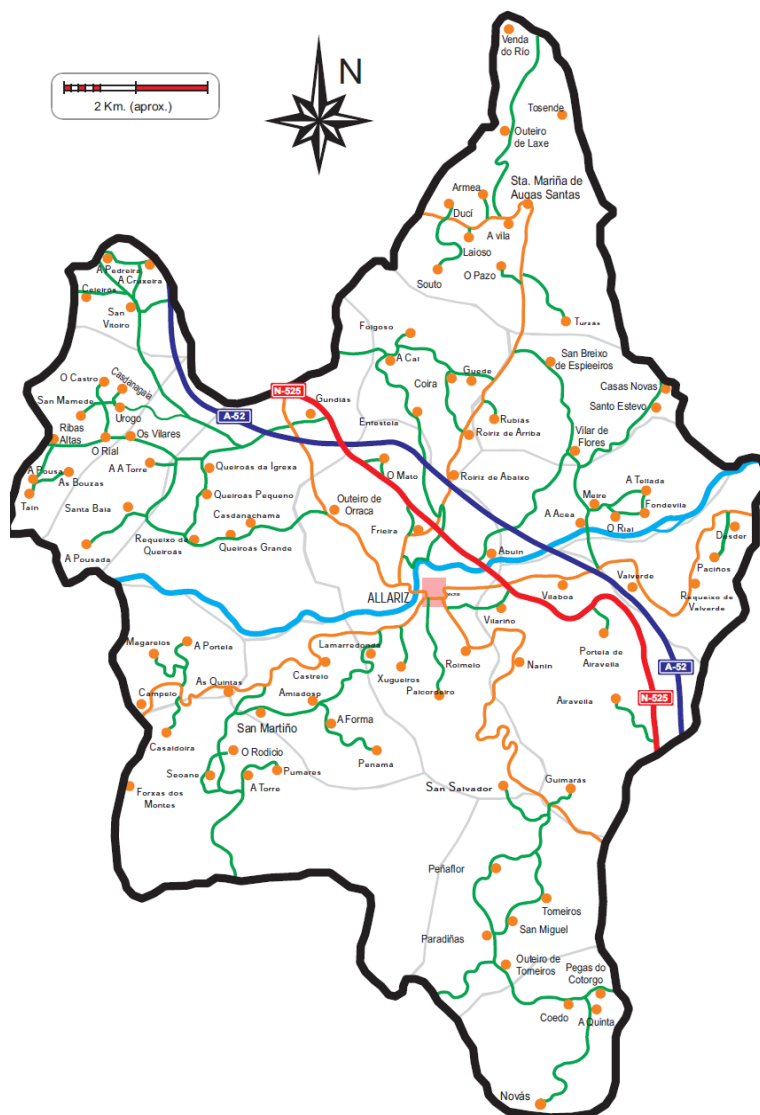
ANEXO II: INFORMACIÓN GRÁFICA

1. Situación geográfica

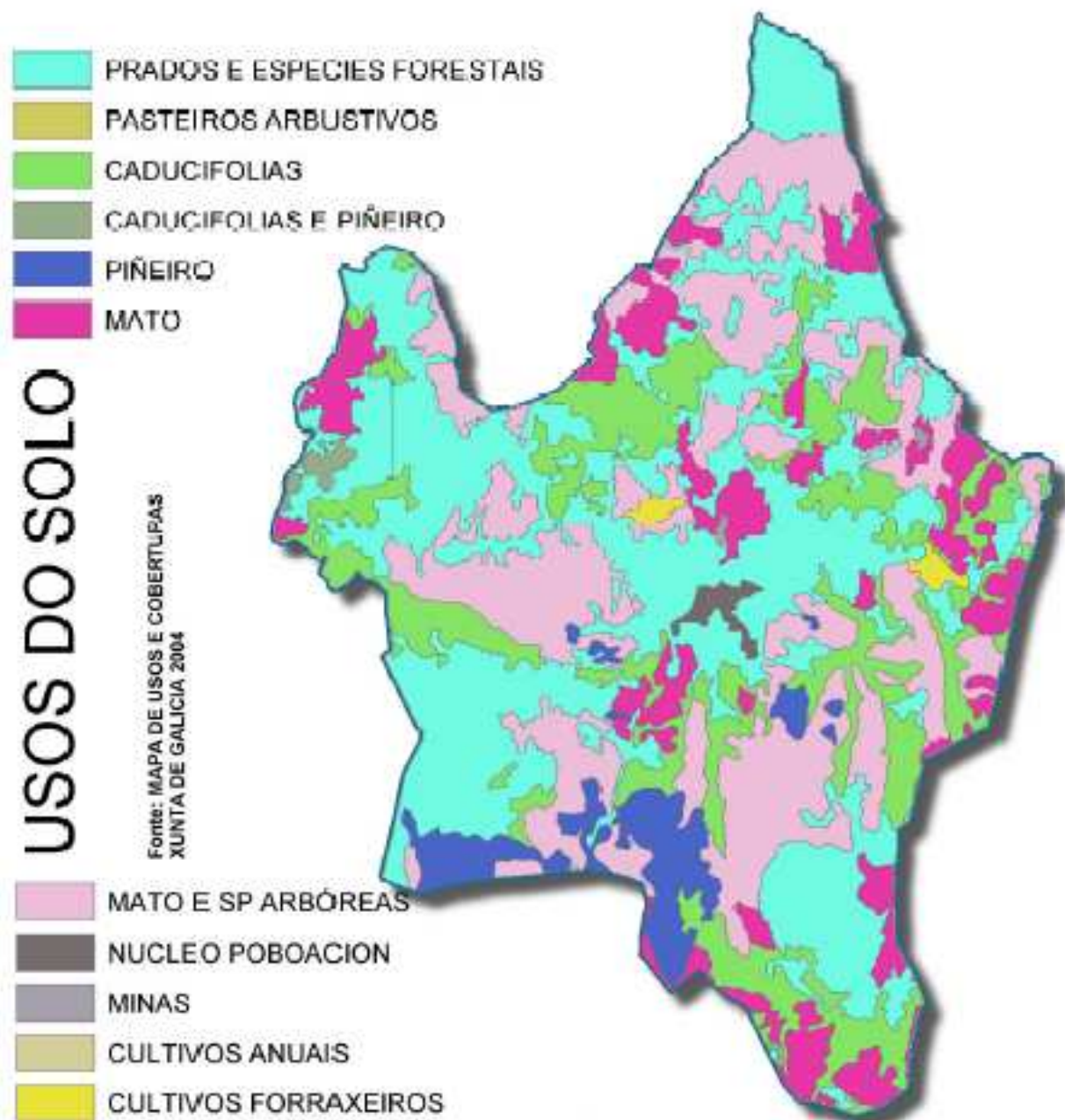
Allariz

Altysealover © 2006
free use allowed

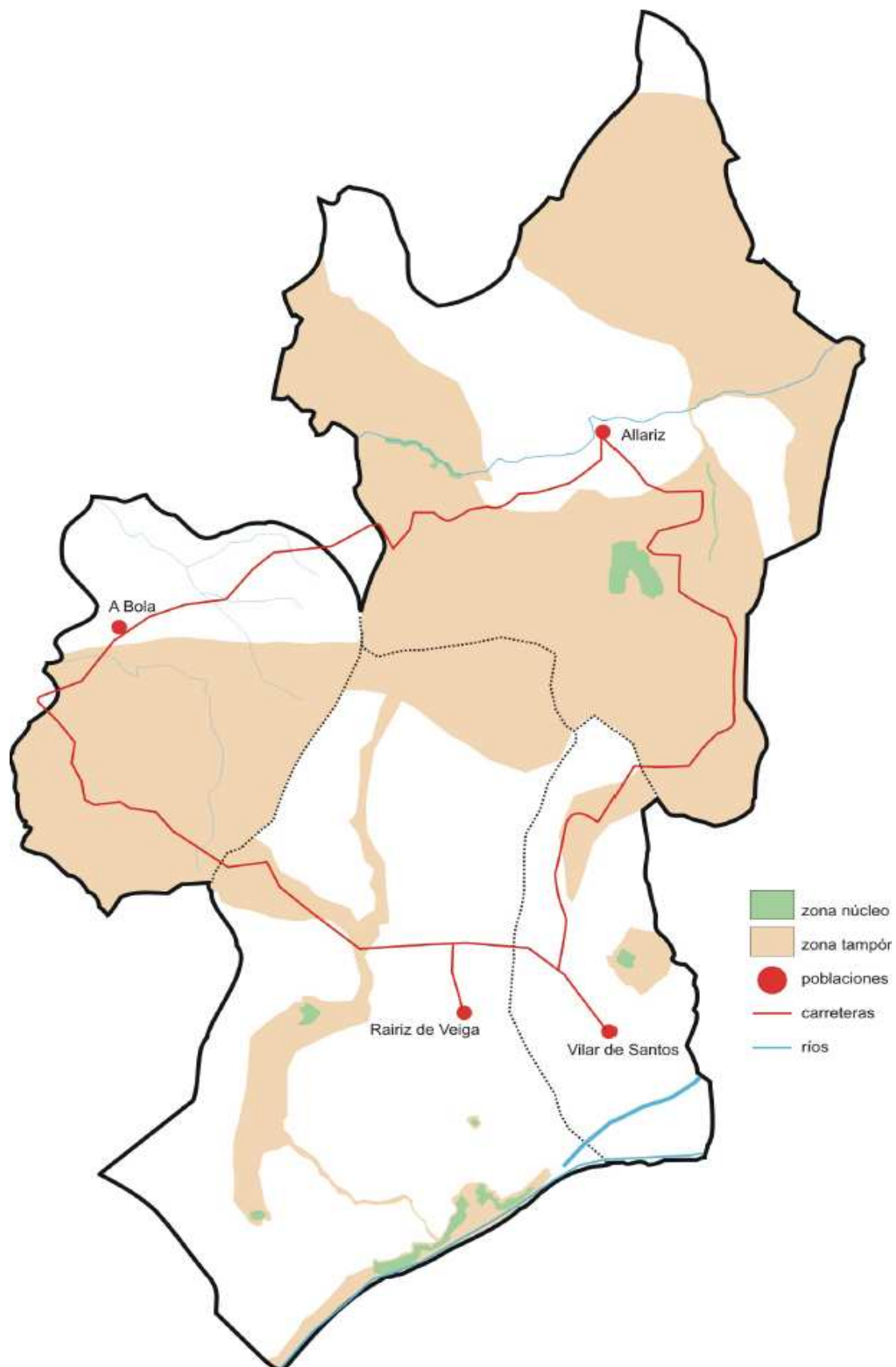




2. Usos del suelo



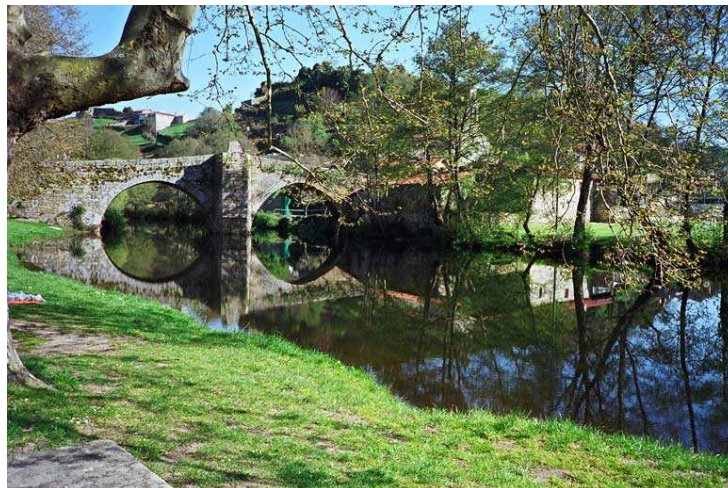
3. Reserva de la Biosfera



4. El casco histórico de Allariz

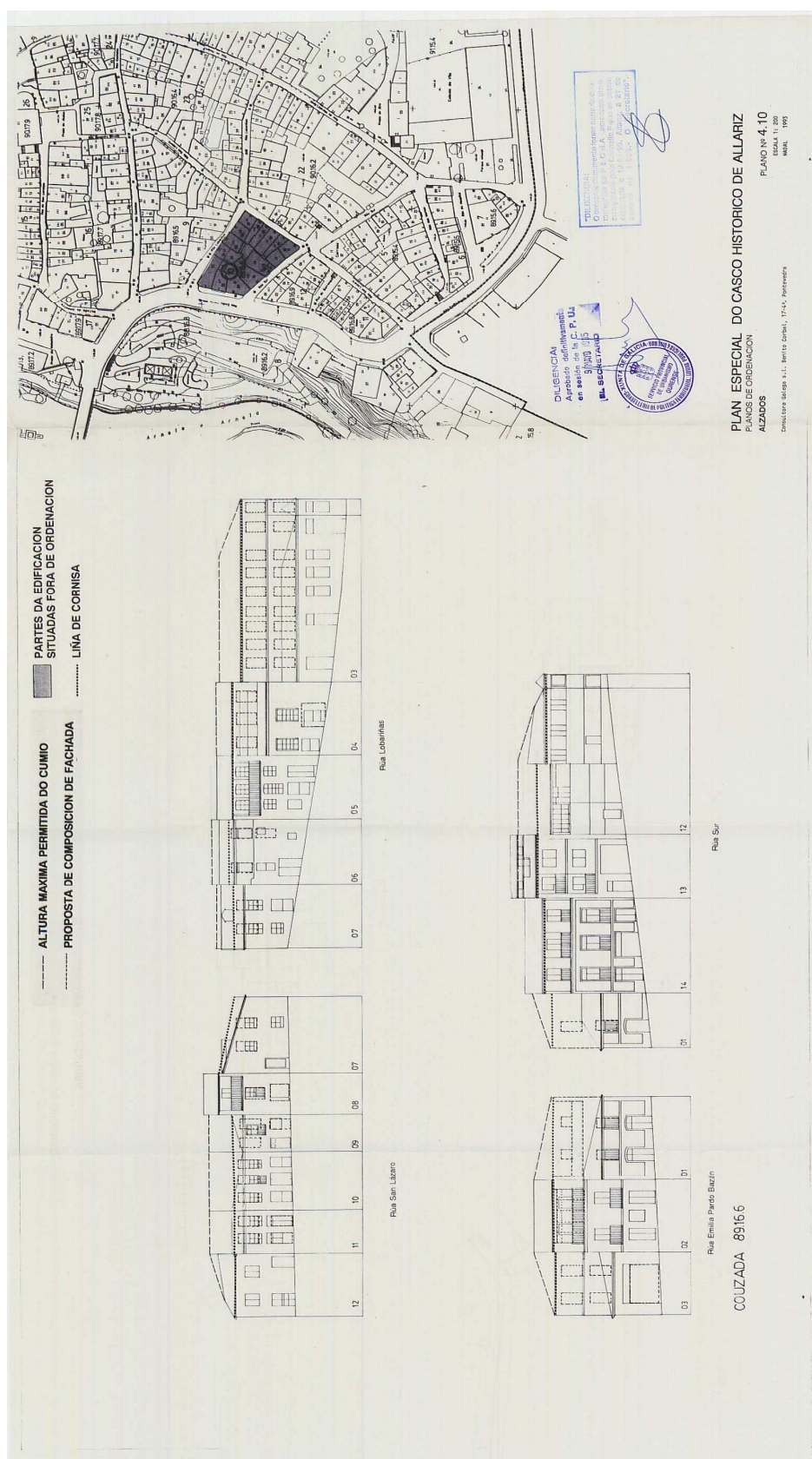


5. Patrimonio





6. Ejemplo de plano de ordenación del PECHA



Fuente documentación gráfica: Concello de Allariz